PROSPECTO DEFINITIVO

DA OFERTA PÚBLICA, DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES DA 529ª (QUINQUAGÉSIMA VIGÉSIMA NONA) EMISSÃO DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.

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

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

EMPREENDIMENTOS

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Sociedade anônima, com registro de companhia perante a CVM
CNPJ nº 04.065.053/0001-41
Avenida Coronel Silva Teles, nº 1.002, andar 4, salas 41-44, bairro Cambuí, CEP 13024-001, São Paulo – SP

no montante total de

R$ 200.000.000,00

(duzentos milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI 1ª Série: BRRBRACRIY38
CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª Série: BRRBRACRIY46
CÓDIGO ISIN DOS CRI 3ª Série: BRRBRACRIZ45
Registro da Oferta dos CRI 1ª Série: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/792
Registro da Oferta dos CRI 2ª Série: CVM/ SRE /AUT/CRI/PRI/2025/793
Registro da Oferta dos CRI 3ª Série: CVM/ SRE /AUT/CRI/PRI/2025/794

CLASSIFICAÇÃO DEFINITIVA DE RISCO DA EMISSÃO *(RATING)* ATRIBUÍDA PELA Standard & Poor's: "A-"
Esta classificação foi realizada em 18 de dezembro de 2025, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: Devedor Único

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") na Categoria S1 sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, São Paulo – SP, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 02.773.542/0001-22, com estatuto social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o Número de Identificação do Registro de Empresas ("**NIRE**") 35.300.157648 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**") realizou a emissão de, 200.000 (duzentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos, escriturais, em 3 (três) séries, dos quais **(i)** 118.506 (cento e dezoito mil e quinhentas e seis) correspondem aos certificados de recebíveis imobiliários da primeira série ("**CRI 1ª Série**"); **(ii)** 22.183 (vinte e dois mil e cento e oitenta e três) correspondem aos certificados de recebíveis imobiliários da segunda série ("**CRI 2ª Série**"); e **(iii)** 59.311 (cinquenta e nove mil e trezentas e onze) correspondem aos certificados de recebíveis imobiliários da terceira série ("**CRI 3ª Série**" e, quando referidos em conjunto com os CRI 1ª Série e com os CRI 2ª Série, "**CRI**"), da 529ª (quingentésima vigésima nona) emissão da Emissora ("**Emissão**"), com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário dos CRI**"), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de dezembro de 2025 ("**Data de Emissão dos CRI**"), o montante total de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão**"). A Emissão está sendo objeto de distribuição pública nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**"), sob o regime de garantia firme de colocação. A alocação dos CRI entre os CRI 1ª Série, os CRI 2ª Série e os CRI 3ª Série foi realizada no Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido abaixo), com base na demanda apurada no Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo). Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI nos termos previstos neste Prospecto Definitivo e no Termo de Securitização (conforme definido abaixo), os CRI 1ª Série têm prazo de vencimento de 1.096 (mil e noventa e seis) dias a contar da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 15 de dezembro de 2028 ("**Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série**"); **(i)** os CRI da 2ª Série terão prazo de 1.096 (mil e noventa e seis) dias a contar da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 15 de dezembro de 2028 ("**Data de Vencimento dos CRI da 2ª Série**"); e **(ii)** os CRI da 3ª Série terão prazo de 1.827 (mil, oitocentos e vinte e sete) dias a contar da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 16 de dezembro de 2030 ("**Data de Vencimento dos CRI 3ª Série**"). **PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DATA DE VENCIMENTO DOS CRI, VEJA O ITEM 2.6 DA SEÇÃO "2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA DOS CRI", NA PÁGINA 4 DESTE PROSPECTO**.

Os CRI são contarão com atualização monetária ("**Atualização Monetária**"). Sobre o Valor Nominal ou saldo do Valor Nominal dos CRI 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à 112,5000% (cento e doze inteiros e cinquenta centésimos por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (**www.b3.com.br**) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, no informativo diário disponível em sua página na Internet (**www.b3.com.br**) ("**Taxa DI**") ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração dos CRI 1ª Série**"). A Remuneração dos CRI 1ª Série será calculada de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização. Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) de 1,5500% (um inteiro e cinquenta e cinco centésimos por cento), conforme definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração dos CRI 2ª Série**"). A Remuneração dos CRI 2ª Série será calculada de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização. Sobre o Valor Nominal ou saldo do Valor Nominal dos CRI 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes 15,5000% (quinze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração dos CRI da 3ª Série**" e, em conjunto com a Remuneração dos CRI 1ª Série e da Remuneração dos CRI 2ª Série, a "**Remuneração dos CRI**"). A Remuneração dos CRI Terceira Série será calculada de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização. **PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A REMUNERAÇÃO DOS CRI, VEJA O ITEM 2.6 DA SEÇÃO "2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA DOS CRI", NA PÁGINA 4 DESTE PROSPECTO**.

Os CRI são ofertados por meio de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", e do artigo 27 da Resolução da CVM 160, da Resolução da CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares em vigor ("**Oferta**" e "**Operação de Securitização**", respectivamente), e foram destinados a investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas no artigo 12 da Resolução CVM 30 ("**Investidores Qualificados**" ou "**Investidores**") (caso subscrevam e integralizem os CRI no âmbito da Oferta, os futuros titulares dos CRI, os "**Titulares dos CRI**") e lastreados nos direitos de crédito decorrentes da 2ª (Segunda) Emissão de notas comerciais, não conversíveis em ações, em até 3 (três) séries, de emissão da **BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.**, em fase operacional, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários categoria "A", perante a CVM, com sede na cidade de Campinas, estado de São Paulo, na Avenida Coronel Silva Teles, nº 1.002, andar 4, salas 41-44, bairro Cambuí, CEP 13024-001, inscrita no CNPJ sob nº 04.065.053/0001-41, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 3530067661 1 ("**Devedora**"), para colocação privada valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**"), perfazendo o montante total de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), dos quais **(i)** R$ 118.506.000,00 (cento e dezoito milhões, quinhentos e seis mil reais) referentes aos CRI 1ª Série; **(ii)** R$ 22.183.000,00 (vinte e dois milhões, cento e oitenta e três mil reais referentes aos CRI 2ª Série; e **(iii)** R$ 59.311.000,00 (cinquenta e nove milhões, trezentos e onze mil reais) ("**Valor Total da Emissão das Notas Comerciais**") em 15 de dezembro de 2025 ("**Data de Emissão das Notas Comerciais**"), nos termos do "*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até Três Séries, para Colocação Privada, da BRZ Empreendimentos e Construções S.A.*", celebrado em 17 de novembro de 2025, entre a Devedora e a Securitizadora ("**Termo de Emissão**"), sendo que **(i)** as notas comerciais objeto da emissão distribuídas no âmbito da 1ª (primeira) série são as "**Notas Comerciais da 1ª Série**"; **(ii)** as notas comerciais objeto da emissão distribuídas no âmbito da 2ª (segunda) série são as "**Notas Comerciais da 2ª Série**"; e **(iii)** as notas comerciais objeto da emissão distribuídas no âmbito da 3ª (terceira) série são as "**Notas Comerciais da 3ª Série**", que em conjunto com as Notas Comerciais da 1ª Série e Notas Comerciais da 2ª Série, as "**Notas Comerciais**"). As Notas Comerciais foram subscritas exclusivamente pela Emissora, mediante assinatura do boletim de subscrição das Notas Comerciais, tomando-se titular dos direitos creditórios decorrentes das Notas Comerciais ("**Créditos Imobiliários**"), sendo que a Emissora, na qualidade de única titular dos Créditos Imobiliários, emitiu 3 (três) cédulas de crédito imobiliário integrais ("**CCI**"), sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, por meio do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*" celebrado nesta data, entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Ações Unidas, nº 12.901, andar 11, conjuntos 1.101 e 1.102, Torre Norte, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de instituição custodiante ("**Instituição Custodiante**" e "**Escritura de Emissão de CCI**", respectivamente).

A Oferta está sendo conduzida pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta ("**Coordenador Líder**" ou "**XP Investimentos**"), sob o regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão, nos termos do artigo 27 da Resolução da CVM nº 160, da Resolução da CVM nº 60, do "*Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*", das "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" e "*Regras e Procedimentos de Deveres Básicos*", ambos expedidos pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**"), atualmente em vigor ("**Código ANBIMA**", "**Regras e Procedimentos ANBIMA**" e "**Regras e Procedimentos de Deveres Básicos**", respectivamente, e quando referidos em conjunto, "**Normativos ANBIMA**"), enos termos do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 3 Séries da 529ª (Quingentésima Vigésima Nona) Emissão da Opea Securitizadora S.A.*", celebrado entre o Coordenador Líder, a Emissora e a Devedora ("**Contrato de Distribuição**"). A Oferta ainda conta com a participação da seguintes instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro: **Genial Institucional Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários S.A.** inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.816.451/0001-15; **Itaú Corretora de Valores S.A.** , inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64; e **RB Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltd.** inscrita no CNPJ/MF sob o nº 89.960.090/0001-76, credenciadas junto à B3 e convidadas a participar da Oferta exclusivamente para o recebimento de intenções de investimento junto aos Investidores (conforme definido neste Prospecto Definitivo), sendo que, neste caso, foram celebrados os Termos de Adesão (conforme definido neste Prospecto Definitivo), nos termos do Contrato de Distribuição entre o Coordenador Líder e referidas instituições ("**Participantes Especiais**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "**Instituições Participantes da Oferta**"). entre o Coordenador Líder e referidas instituições. **PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE O PLANO DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI, VEJA A SUBSEÇÃO "PLANO DE DISTRIBUIÇÃO" DA SEÇÃO "DINÂMICA DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO E DETERMINAÇÃO DO PREÇO OU TAXA", NA PÁGINA 72 DESTE PROSPECTO.**

O Coordenador Líder realizou procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos investidores dos CRI, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, que definiu, a critério da Devedora, em comum acordo com o Coordenador Líder: **(i)** a quantidade e o volume de CRI a serem alocados em cada série e, consequentemente, de Notas Comerciais a serem alocadas em cada Série; **(ii)** a quantidade de séries dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Séries das Notas Comerciais, observado que não houve quantidade máxima ou mínima de Notas Comerciais por séries, de modo que qualquer uma das Séries poderia ter sido ser cancelada, após a realização do Procedimento de *Bookbuilding* e antes da Primeira Data de Integralização (conforme definido abaixo); e **(iii)** a Remuneração dos CRI e, consequentemente, a Remuneração das Notas Comerciais (conforme definido abaixo) ("**Procedimento de *Bookbuilding***").

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, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário, no 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.

A Emissora instituiu o regime fiduciário sobre os referidos Créditos Imobiliários, na forma da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004 ("**Lei 11.076**") e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("**Lei 14.430**") e nos termos do Termo de Securitização ("**Regime Fiduciário**"), de forma que o objeto do regime fiduciário dos CRI foi destacado do patrimônio da Emissora e passou a constituir patrimônio separado ("**Patrimônio Separado**"), o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão dos CRI.

Os CRI não contam com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não foi utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito da Emissão. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Não há reforços de crédito estruturais ou de terceiros.

Foi admitido o recebimento de reservas, no âmbito da Oferta, inexistindo valores máximos ou mínimos, na data indicada neste Prospecto Definitivo e no Aviso ao Mercado divulgado em 18 de novembro de 2025 pela Emissora e pelo Coordenador Líder, na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, para subscrição dos CRI. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.

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

Para fins deste Prospecto Definitivo, "Dia Útil" significa **(i)** com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional e no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

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

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PRESENTE PROSPECTO DEFINITIVO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO 4 "FATORES DE RISCO", NA PÁGINA 75 A 161 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

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

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

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

O PROSPECTO PRELIMINAR E ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÃO DISPONÍVEIS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DA CVM E DA B3 E CONTA COM A DATA E NÚMERO DO REGISTRO OBTIDO PERANTE A CVM.

FOI ADMITIDO O RECEBIMENTO DE RESERVAS ENTRE 26 DE NOVEMBRO DE 2025 E 15 DE DEZEMBRO DE 2025 . AS INTENÇÕES E AS ORDENS DE INVESTIMENTO SÃO IRREVOGÁVEIS E FORAM QUITADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO E NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO FORAM ANALISADAS PREVIAMENTE PELA CVM.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTE PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA E EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1 DA SEÇÃO "7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA", NA PÁGINA 69 DESTE PROSPECTO.

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

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") ("**Agente Fiduciário**"), foi nomeada para representar, perante a Securitizadora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI (conforme definido neste Prospecto).

O registro automático da Oferta dos CRI foi concedido pela CVM em 18 de dezembro de 2025.

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

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

COORDENADOR LÍDER

XP investment banking

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

STOCCHE FORBES

ASSESSOR JURÍDICO DO COORDENADOR LÍDER

MATTOS FILHO

A data do presente Prospecto Definitivo é 18 de dezembro de 2025.



ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 1

2.1. Breve descrição da Oferta 1

2.2. Apresentação da Securitizadora 1

2.3. Informações que a securitizadora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização 3

2.4. Identificação do público-alvo 4

2.5. Valor total da Oferta 4

2.6. Resumo das Principais Características dos CRI 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 17

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 18

3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato, informar: 18

4. FATORES DE RISCO 19

4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora, incluindo: 19

4.2. Riscos Relacionados à Devedora e ao Setor de Atuação da Devedora 31

4.3. Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos 59

5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA 63

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo: (a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer anúncios relacionados à oferta; e 63

6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2 68

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) 68

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 68

7. RESTRIÇÃO A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 69

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos CRI 69

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado 69

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor 69

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 71

8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida 71

8.2. Eventual destinação da Oferta ou partes da Oferta a investidores específicos e a descrição destes investidores 71

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 71

8.4. Regime de distribuição 71

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa 72



8.6. Formador de mercado 73
8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver 73
8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam 73

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO 74

9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados 74
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes 74
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados 74
9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos 74

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 75

10.1. Informações descritivas das características relevantes dos Créditos Imobiliários 75
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 80
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 80
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito 80
10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento 80
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 81
10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou do Coordenador Líder da Oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a securitizadora e o coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais 81
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 81
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 84
10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para: 91
10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios 98

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES 99

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 99
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 99



12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS 100

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios 100

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 100

12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. 100

12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado. 101

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 103

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES 104

13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais da Oferta, contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta 104

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS 107

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 107

14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição; e) outras comissões (especificar); f) o custo unitário de distribuição; g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e h) outros custos relacionados 112

15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO PRELIMINAR POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS 114

15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas 114

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 114

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; 115

15.4 Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão 115

15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima 115

15.6. Termo de securitização de créditos 115

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 115



16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 116

16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Securitizadora 116

16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta 116

16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto 116

16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais 117

16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável 117

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do Banco Liquidante da emissão 117

16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão 118

16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder, às instituições consorciadas e na CVM 118

16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado 119

16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto 120

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES 121

17.1. Documentos Incorporados a Este Prospecto por Referência 121

18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS PARA FINS DE ATENDIMENTO DOS NORMATIVOS ANBIMA E MATERIAL PUBLICITÁRIO 123

Informações Adicionais dos CRI 123

ANEXOS

ANEXO I Cópia do Estatuto social vigente da Securitizadora 133

ANEXO II Cópia da Autorização Societária Emissora 157

ANEXO III Termo de Emissão, conforme aditado 181

ANEXO IV Escritura de Emissão de CCI, conforme aditada 257

ANEXO V Termo de Securitização, conforme aditado 287

ANEXO VI Estatuto Social da Devedora 957

ANEXO VII Cópia da Aprovação Societária da Devedora 981

ANEXO VIII Relatório de Classificação Definitiva de Risco da Agência de Classificação de Risco 1001



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

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

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

Exceto se expressamente indicado neste "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública, No Rito de Registro Automático de Distribuição dos Certificados Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 529ª (Quingentésima Vigésima Nona) Emissão da Opea Securitizadora S.A*" ("**Prospecto Definitivo**" ou "**Prospecto**"), palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto na capa deste Prospecto, ou no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 529ª (Quingentésima Vigésima Nona) Emissão, em 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela BRZ Empreendimentos e Construções S.A.*", celebrado em 17 de novembro de 2025, entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11ª andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário ("**Agente Fiduciário dos CRI**"), conforme aditado e anexo a este Prospecto na forma do **Anexo V** ("**Termo de Securitização**").

2.1. Breve descrição da Oferta

A Oferta consiste na oferta pública de distribuição de 200.000 (duzentos mil) certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**") de emissão da Emissora, em 3 (três) Séries, sendo **(i)** 118.506 (cento e dezoito mil e quinhentas e seis) correspondentes aos CRI 1ª Série; **(ii)** 22.183 (vinte e dois mil e cento e oitenta e três) correspondentes aos CRI 2ª Série; e **(iii)** 59.311 (cinquenta e nove mil e trezentas e onze) correspondentes aos CRI 3ª Série, lastreados em créditos imobiliários devidos pela Devedora, para distribuição pública, registrada sob o rito automático, nos termos dos artigos 26, inciso VIII, alínea (b) e artigo 27, inciso II da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, dos Normativos *ANBIMA*, destinada a investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas no artigo 12 da Resolução CVM 30 ("**Investidores Qualificados**" ou "**Investidores**"). A Oferta é conduzida pelo Coordenador Líder (conforme definido abaixo) sob regime de garantia firme e conta com a participação dos Participantes Especiais (conforme abaixo definido).

A presente Emissão corresponde à 529ª (Quingentésima Vigésima Nona) emissão de CRI da Emissora e será realizada em 3 (três) séries, não havendo subordinação entre as séries, e foram distribuídos de acordo com o sistema de vasos comunicantes, a critério da Devedora, em comum acordo com o Coordenador Líder ou seja, a quantidade de CRI emitida em uma das séries foi abatida da quantidade total de CRI prevista no Termo de Securitização, definindo a quantidade alocada na outra série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitidas corresponde à quantidade total de CRI objeto da Emissão, observado que não houve valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, sendo que qualquer uma das séries poderia não ter sido emitida ("**Sistema de Vasos Comunicantes**").

Não foi admitida a distribuição parcial dos CRI no âmbito da Oferta dos CRI.

A Oferta está sendo coordenada pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("**XP Investimentos**", ou "**Coordenador Líder**"), nos termos do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários em 3 (Três) Séries da 529ª (Quingentésima Vigésima Nona) Emissão da Opea Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Emissora, o Coordenador Líder e a Devedora ("**Contrato de Distribuição**"). A Oferta ainda conta com a participação das seguintes instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro: **Genial Institucional Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários S.A**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.816.451/0001-15; **Itaú Corretora de Valores S.A.** , inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64; e **RB Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltd**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 89.960.090/0001-76 , credenciadas junto à B3 convidadas a participar da Oferta exclusivamente para o recebimento de intenções de investimento junto aos Investidores (conforme definido neste Prospecto Definitivo), sendo que, neste caso, foram celebrados os Termos de Adesão (conforme definido neste Prospecto Definitivo), nos termos do Contrato de Distribuição entre o Coordenador Líder e referidas instituições ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta").

Os CRI são objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, a qual foi objeto de registro pela CVM por meio do rito automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, item "b", da Resolução CVM 160, sob regime de garantia firme de colocação.

O Coordenador Líder organizou o procedimento de coleta de intenções de investimento, nos termos do artigo 61, parágrafos segundo e terceiro, da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas durante o período de reservas indicado no Prospecto da Oferta dos CRI pelo Coordenador Líder, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, inexistindo lotes máximos ou mínimos, para definir: **(i)** a quantidade e o volume de CRI alocados em cada série e, consequentemente, de Notas Comerciais alocadas em cada Série, observado o Sistema de Vasos Comunicantes; **(ii)** a quantidade de séries dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Séries das Notas Comerciais, observado que não houve quantidade máxima ou mínima de Notas Comerciais por séries, de modo que qualquer uma das Séries poderia ter sido cancelada, após a realização do Procedimento de *Bookbuilding* e antes da Primeira Data de Integralização (conforme definido abaixo); e **(iii)** a Remuneração dos CRI e, consequentemente, a Remuneração das Notas Comerciais (conforme definido abaixo). ("**Procedimento de *Bookbuilding***").

2.2. Apresentação da Securitizadora

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

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

Breve Histórico da Emissora

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

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

A Opea Securitizadora S.A. realizou 211 operações estruturadas em 2024, e auferiu um resultado bruto de R$40.025 mil até 30 de dezembro de 2024.



Informações Financeiras da Emissora

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

Ofertas Públicas Realizadas

Número total de Ofertas emitidas de valores mobiliários ainda em circulação (Data-base 26 de agosto de 2025):	1.126 (mil cento e vinte e seis)
Saldo Devedor das Ofertas Públicas mencionadas no item anterior (Data-base 26 de agosto de 2025):	R$ 201.542.551.126,05 (duzentos e um bilhões, quinhentos e quarenta e dois milhões, quinhentos e cinquenta e um mil, cento e vinte e seis reais e cinco centavos)
Percentual das Ofertas Públicas emitidas com patrimônio separado (Data-base 26 de agosto de 2025):	100%
Percentual das Ofertas Públicas emitidas com coobrigação da Emissora (Data-base 26 de agosto de 2025):	0%

Pendências Judiciais e Trabalhistas

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

Principais concorrentes – A Securitizadora possui como principais concorrentes no mercado de créditos imobiliários e do agronegócio outras companhias securitizadoras, dentre as principais: Virgo Companhia de Securitização, Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A., VERT Companhia Securitizadora e Octante Securitizadora S.A.

Resumo das Demonstrações Financeiras da Securitizadora – Adicionalmente, as informações divulgadas pela Securitizadora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022 e as informações trimestrais referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2025 são elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as normas da CVM e os pronunciamentos do CPC, que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo IASB.

Patrimônio Líquido da Securitizadora - Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido da Securitizadora era de R$138.590.000,00 (cento e trinta e oito milhões, quinhentos e noventa mil reais).

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

Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas pela Securitizadora – 100% cem por cento) das ofertas de recebíveis do agronegócio e imobiliários da Securitizadora realizadas contaram com a constituição do patrimônio separado.

Número total de Ofertas Públicas de emissão da Securitizadora - A Securitizadora possui, em circulação: 1.126 (mil e vinte e seis) emissões de ofertas emitidas de valores mobiliários em circulação, que resultam no montante de R$ 201.542.551.126,05 (duzentos e um bilhões, quinhentos e quarenta e dois milhões, quinhentos e cinquenta e um mil, cento e vinte e seis reais e cinco centavos).

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

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

Negócios, Processos produtivos, Produtos, Mercados de Atuação e Serviços Oferecidos – A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários e créditos do agronegócio, constituída nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. A Emissora atua substancialmente da aquisição de lastros imobiliários e do agronegócio, para posterior emissão de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio, bem como a prestação de serviços relacionados.

Contratos Relevantes Celebrados pela Securitizadora - Em 09 de abril de 2021, foi celebrado o Share Purchase Agreement ("**Contrato de Compra e Venda de Ações**") entre a RB Capital S.A. e a Yawara Brasil S.A. ("**Yawara**"), além de outras partes ("**CCV**"). Nos termos do CCV, a Yawara, sociedade do grupo Jaguar Growth Partners, adquiriu a totalidade das ações de emissão da Emissora, de titularidade da RB Capital S.A., tornando-se a única acionista e controladora da Emissora. Todas as condições para efetivação do negócio foram satisfeitas na data de assinatura do Contrato de Compra e Venda de Ações. A gestão de suas operações, inclusive de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio de sua emissão, existentes e futuros, não foram e não serão impactadas pela Alienação do Controle, de modo que a mesma equipe continuou acompanhando o dia a dia das emissões e atividades da RB SEC, conjuntamente como departamento de Relações com Investidores. Adicionalmente, na mesma data da celebração do CCV, a denominação da Emissora foi alterada para RB SEC Companhia de Securitização. Atualmente, a companhia é denominada Opea Securitizadora S.A. (desde 07 de outubro de 2021).

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

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

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

Auditor Independente responsável por auditar as demonstrações financeiras da Securitizadora nos 3 (três) últimos exercícios sociais e do período de seis meses findo em 30 de junho de 2025 – GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES, estabelecida na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, 12º andar, Cidade Monções, inscrita no CNPJ nº 10.830.108/0001-65.

Cinco principais fatores de risco da Emissora - Os Fatores de Risco relativos à Emissora estão descritos no item (f), "Riscos Relacionados à Emissora" da seção "Fatores de Risco" constante da página 29 deste Prospecto Definitivo. Os 5 (cinco) principais fatores de risco estão listados abaixo, e suas



redações estão previstas no Formulário de Referência da Emissora: "*Registro da CVM*"; "*Risco relacionado à perda ou alteração de incentivos fiscais para aquisição dos CRI*"; "*Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis*"; "*Crescimento da Emissora e seu Capital*"; e "*A Importância de uma Equipe Qualificada*".

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

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

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

(a) Assembleia de Titulares dos CRI

Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia especial dos Titulares dos CRI ("**Assembleia de Titulares de CRI**"), a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão de todos os Titulares de CRI, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei 14.430, na Resolução CVM 60, bem como a Resolução CVM 81, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz. A Assembleia de Titulares de CRI poderá ser individualizada por Série ou conjunta, nos termos abaixo:

(i) a Assembleia de Titulares de CRI será realizada separadamente entre as Séries, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação, quando as matérias a serem deliberadas se referirem a interesses específicos a cada uma das séries, quais sejam (a) alterações nas características específicas da respectiva série, incluindo mas não se limitando, a (1) Remuneração da respectiva Série e sua forma de cálculo; (2) Amortização, sua forma de cálculo e as datas de pagamento da respectiva Série; e (3) Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série; e (b) demais assuntos específicos a uma determinada Série; e

(ii) a Assembleia de Titulares de CRI será realizada conjuntamente, computando-se, em conjunto, os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação, quando as matérias a serem deliberadas não abrangerem qualquer dos assuntos indicados na alínea "(i)" acima, incluindo, mas não se limitando, (a) a quaisquer alterações relativas aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, aos eventos de Substituição da Securitizadora ou às hipóteses de resgate antecipado dos CRI, conforme previstos no Termo de Securitização; (b) os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia de Titulares de CRI, conforme previstos no Termo de Securitização; (c) obrigações da Emissora previstas no Termo de Securitização; (d) não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais; (e) a renúncia prévia, definitiva ou temporária de direitos (waiver) para o cumprimento de obrigações da Emissora e/ou da Devedora; (f) a substituição dos prestadores de serviço, conforme previstas no Termo de Securitização; e (g) criação de qualquer evento de repactuação.

A Assembleia de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, metade dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, ressalvado o disposto nesta Seção.

Exceto se previsto de outra forma no Termo de Securitização, todas as deliberações, inclusive àquelas referentes a hipóteses de renúncia ou perdão temporário de direitos (*waiver*), serão tomadas, por Titulares de CRI, que representem, no mínimo, **(i)** em primeira convocação 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação ou; **(ii)** em segunda convocação 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI detidos pelos Titulares de CRI presentes em Assembleia de Titulares de CRI, desde que estejam presentes no mínimo 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação. Caso seja necessária qualquer alteração em qualquer Documento da Operação em decorrência de renúncia prévia, definitiva ou temporária de direitos (waivers), tal alteração deverá ser realizada com base no quórum acima.

Dependerão de deliberação em Assembleia de Titulares de CRI, mediante aprovação dos Titulares de CRI, que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação, a modificação das condições dos CRI, assim entendida: **(i)** *quórum* e as regras aplicáveis às Assembleias de Titulares de CRI; **(ii)** redução da Remuneração, alteração do índice para cálculo da Remuneração; **(iii)** alteração de datas de pagamento da Remuneração e/ou amortização dos CRI; **(iv)** alteração das Datas de Vencimento; **(v)** criação de evento de repactuação; **(vi)** alteração dos procedimentos e condições do Resgate Antecipado dos CRI, Amortização Extraordinária dos CRI, Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, Amortização Extraordinária das Notas Comerciais, Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais e/ou dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(vii)** alteração ou exclusão de Eventos de Inadimplemento; e/ou (viii) alteração de ou diminuição de direitos decorrentes da Cessão Fiduciária**.**

A deliberações, após o encerramento do prazo para a distribuição dos CRI, para nomear substituto ao Agente Fiduciário, dependerão da aprovação de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação.

Exceto conforme disposto no Termo de Securitização, as deliberações sobre as normas de administração do patrimônio separado dos CRI e a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado dos CRI, dependerão da aprovação dos Titulares de CRI, em sede de Assembleia de Titulares de CRI, que representem a maioria dos CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação.

As deliberações sobre a liquidação do patrimônio separado dos CRI, que não estejam contempladas acima, dependerão da aprovação dos Titulares de CRI, em sede de Assembleia de Titulares de CRI, que representem a maioria dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação.

As deliberações tomadas em Assembleias de Titulares de CRI, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido no Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares de CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia de Titulares de CRI e, ainda que nela tenham se abstido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contado da realização da Assembleia de Titulares de CRI.

Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, é competência privativa da Assembleia de Titulares de CRI, além das demais matérias já previstas no Termo de Securitização, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos no Termo de Securitização, deliberar, inclusive, sobre: **(i)** a aprovação das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem qual seja, 31 de dezembro de cada ano; e **(ii)** alterações ao Termo de Securitização, observadas as exceções previstas no Termo de Securitização.

(b) Despesas da Emissão

As despesas flat (*i.e.*, aquelas já incorridas ou devidas na Primeira Data de Integralização das Notas Comerciais, "Despesas *Flat*"), e todas as despesas recorrentes, conforme previstas no Anexo VII ao Termo de Securitização, ordinárias ou extraordinárias ("Despesas Recorrentes" e, em conjunto com as Despesas Flat, as "Despesas") serão arcadas exclusivamente pela Devedora, sendo que **(i)** as Despesas Flat e a constituição do Fundo de Despesas serão descontadas pela Emissora do pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais; e **(ii)** as demais despesas extraordinárias, se comprovadamente incorridas no âmbito da Operação de Securitização, serão arcadas e/ou reembolsadas, exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas por recursos do Patrimônio Separado ou, ainda, em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, diretamente pela Devedora.

(c) Despesas do Patrimônio Separado

Serão arcadas pelo Patrimônio Separado:

(i) as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Devedora;

(ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares de CRI;

(iii) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;



(iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(v) contratação de plataformas e dos prestadores de serviço tais como: custodiante, escriturador, auditor independente, Agente Fiduciário, Servicer, obra, dentre outros que sejam necessários para a realização de assembleias ou de qualquer necessidade relacionado ao bom andamento da gestão patrimônio separado;

(vi) quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Securitizadora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de Assembleias de Titulares de CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora conforme proposta apresentada: será devida, pela Devedora, à Securitizadora, uma remuneração adicional equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora de trabalho, sem limitação, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos titulares dos CRI, também será devido todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Securitizadora, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal, com um limite de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) por reestruturação para a Securitizadora, sem considerar o reembolso com os honorários advocatícios.

(vii) despesas acima, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta.

(d) Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas

A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário dos CRI e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com a opinião legal da operação, os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, atualidade, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI. A Emissora é responsável pela veracidade, consistência, atualidade e suficiência das informações prestadas em relação à Oferta.

(e) Hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI

A Emissora poderá realizar o resgate antecipado dos CRI, em caso de: (i) caso a Devedora realize um Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, nos termos e condições previstos no Termo de Emissão; (ii) caso, por força de norma ou determinação de autoridade, a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, tiver de reter ou deduzir, de quaisquer pagamentos feitos exclusivamente no âmbito das Notas Comerciais, quaisquer tributos e/ou taxas ("Evento Tributário"), a Devedora opte por realizar o resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão; (iii) caso seja declarado o vencimento antecipado das Notas Comerciais em decorrência de um Evento de Inadimplemento, nos termos e prazos previstos no Termo de Emissão; e/ou (iv) caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre os Titulares dos CRI, a Emissora e a Devedora, ou caso não seja realizada a Assembleia de Titulares dos CRI das para deliberação acerca da Taxa Substitutiva DI, nos termos da Cláusula 5.2.2 ("Resgate Antecipado dos CRI").

Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais.

Haverá resgate antecipado dos CRI, na hipótese prevista na Cláusula 6.2 do Termo de Securitização, em razão de Resgate Antecipado das Notas Comerciais.

Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais por Evento Tributário.

Haverá resgate antecipado dos CRI, na hipótese prevista na Cláusula 6.3 do Termo de Securitização. Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais por Evento Tributário, serão observados os termos da Cláusula 6.2 do Termo de Securitização, mas sem a incidência de qualquer prêmio.

Resgate Antecipado dos CRI em razão de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais.

A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos, conforme previstos no Termo de Emissão, não sanados no prazo de cura eventualmente aplicável, implicará na obrigação da Devedora de realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI, observado o disposto na Cláusula 6.4. do Termo de Securitização.

Resgate Antecipado dos CRI caso não haja acordo sobre a substituição da Taxa Substitutiva DI.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre os Titulares dos CRI, a Emissora e a Devedora, ou caso não seja realizada a Assembleia de Titulares dos CRI das para deliberação acerca da Taxa Substitutiva DI, nos termos da Cláusula 5.2.5 do Termo de Securitização.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE O PAGAMENTO ANTECIPADO E VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, CONSULTAR AS SEÇÕES 10.8 E 10.9 DESTE PROSPECTO. ADEMAIS, PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A OPERACIONALIZAÇÃO DO RESGATE ANTECIPADO DOS CRI, CONSULTAR O TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

2.4. Identificação do público-alvo

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

2.5. Valor total da Oferta

O valor total da Emissão é de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão, sendo **(i)** R$ 118.506.000,00 (cento e dezoito milhões, quinhentos e seis mil reais) referentes aos CRI 1ª Série; **(ii)** R$ 22.183.000,00 (vinte e dois milhões, cento e oitenta e três mil reais referentes aos CRI 2ª Série; e **(iii)** R$ 59.311.000,00 (cinquenta e nove milhões, trezentos e onze mil reais) referentes aos CRI 3ª Série.

2.6. Resumo das Principais Características dos CRI

Os CRI objeto da presente Oferta, cujo lastro se constitui pelas CCI representativas dos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características, sendo certo que foram identificadas as características de cada série conforme solicitado pela Resolução CVM 160, considerando que a presente Oferta foi realizada em 3 (três) séries, em Sistema de Vasos Comunicantes, com as características abaixo. Não há qualquer subordinação entre as séries.

a) Valor Nominal Unitário	Os CRI têm valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI (conforme definido abaixo).
b) Quantidade de CRI	Foram emitidos 200.000 (duzentos mil) CRI, observado o Sistema de Vasos Comunicantes. A Emissão foi realizada em 3 (três) séries, sendo **(i)** 118.506 (cento e dezoito mil e quinhentas e seis) correspondentes aos CRI 1ª Série, no montante total de R$ 118.506.000,00 (cento e dezoito milhões, quinhentos e seis mil reais); **(ii)** 22.183 (vinte e dois mil e cento e oitenta e três) correspondentes aos CRI 2ª Série, no montante total de R$ 22.183.000,00 (vinte e dois milhões, cento e oitenta e três mil reais; e **(iii)** 59.311 (cinquenta e nove mil e trezentas e onze) correspondentes aos CRI 3ª Série, no montante total de R$ 59.311.000,00 (cinquenta e nove milhões, trezentos e onze mil reais), observado que a quantidade de CRI alocados como CRI 1ª Série ou como CRI 2ª Série ou como CRI 3ª Série e a quantidade final de séries foi definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a critério da Devedora, em comum acordo com o Coordenador Líder ou seja, a quantidade de CRI emitida em uma das séries foi ser abatida da quantidade total de CRI prevista no Termo de Securitização, definindo a quantidade a ser alocada na outra série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitidas corresponde à quantidade total de CRI objeto da Emissão.



c) Opção de Lote Adicional	Não foi admitido lote adicional.
d) Código ISIN	Código ISIN dos CRI 1ª Série: Nº BRRBRACRIY38 Código ISIN dos CRI 2ª Série: Nº BRRBRACRIY46 Código ISIN dos CRI 3ª Série: Nº BRRBRACRIZ45
e) Classificação de Risco	A Devedora contratou, em conjunto com a Emissora, a Standard & Poor's , agência classificadora de risco especializada ("**Agência de Classificação de Risco**") para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo 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 preliminar, sendo que a Agência de Classificação de Risco atribuiu o rating definitivo "A-" aos CRI, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o artigo 33, §§10 e 11 da Resolução CVM 60. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada, por conta e ordem da Devedora, a Agência de Classificação de Risco para a atualização anual da classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar anualmente e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos do Código ANBIMA. A Emissora deverá dar ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página https://app.opea.com.br/pt/emissoes, nos termos da legislação e regulamentação aplicável.
f) Data de Emissão	15 de dezembro de 2025 ("**Data de Emissão dos CRI**").
g) Prazo e Data de Vencimento	CRI 1ª Série. Os CRI 1ª Série têm prazo de vencimento de 1.096 (mil e noventa e seis) dias a contar da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 15 de dezembro de 2028 ("**Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série**"); **(ii)** os CRI da 2ª Série terão prazo de 1.096 (mil e noventa e seis) dias a contar da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 15 de dezembro de 2028 ("**Data de Vencimento dos CRI da 2ª Série**"); e **(iii)** os CRI da 3ª Série terão prazo de 1.827 (mil, oitocentos e vinte e sete) dias a contar da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 16 de dezembro de 2030 ("**Data de Vencimento dos CRI 3ª Série**"), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI 3ª Série previstas neste Prospecto e no Termo de Securitização. ("**Data de Vencimento dos CRI 3ª Série**" e, quando em conjunto com a Data de Vencimento dos CRI 1ª Série e Data de Vencimento dos CRI 2ª Série, "**Data de Vencimento**").
h) Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados de bolsa ou balcão	Os CRI serão depositados para **(a)** distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e **(b)** negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada de acordo com os procedimentos da B3, conforme o caso. Não obstante o disposto acima, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e do artigo 4º, inciso I, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser livremente negociados entre (i) Investidores Qualificados e (ii). o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta. Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3.
i) Juros remuneratórios e atualização monetária – índices e forma de cálculo;	Os CRI não contarão com atualização monetária. **CRI 1ª Série.** Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à 112,5000% (cento e doze inteiros e cinquenta centésimos por cento) da variação acumulada da Taxa DI de um dia, "*over extra grupo*", calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração dos CRI da 1ª Série**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, durante o Período de Capitalização (conforme definido abaixo) desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula: $J = VNe \times (Fator\ DI - 1)$ *onde:* **J** = valor unitário da Remuneração dos CRI da 1ª Série devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento; **VNe** = Valor Nominal ou saldo do Valor Nominal, conforme o caso, dos CRI da 1ª Série informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; ***Fator DI*** = produtório das Taxas DI desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração do CRI da 1ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $FatorDI = \prod_{k=1}^{n}\left[1 + \left(TDI_K \times \frac{p}{100}\right)\right]$ ***Sendo que:*** **"k"** corresponde ao número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n", sendo "k" um número inteiro; "**n**" corresponde ao número de Taxas DI consideradas no Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro; "**p**" = 112,5000; e "**TDIk**" correspondente à Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $\mathrm{TDI}_k = \left(\frac{\mathrm{DI}_k}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}} - 1$



Onde:

DIk = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Observações:

(i) O fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(ii) Efetua-se o produtório $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ dos fatores diários sendo que a cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

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

(iv) Para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo em relação à data de cálculo dos CRI da 1ª Série. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI da 1ª Série no dia 15, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 12 pela B3, considerando que os dias decorridos entre os dias 12 e 15 são todos Dias Úteis.

"Período de Capitalização" significa o intervalo de tempo que se inicia **(i)** na primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva Série (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva Série (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; ou **(ii)** Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva Série imediatamente anterior (inclusive) e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva Série (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI da respectiva Série.

CRI 2ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) de 1,5500% (um inteiro e cinquenta e cinco centésimos por cento), ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração dos CRI da 2ª Série**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, durante o Período de Capitalização desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), a ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

J = VNe x (FatorJuros-1)

Onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI da 2ª Série devida, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

FatorJuros = fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

FatorJuros = FatorDI x FatorSpread

Sendo que:

FatorDI = produtório das Taxas DI, desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI da 2ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^{n} \left(1 + \text{TDI}_k\right)$$

n = número total de Taxa DI consideradas na apuração do produtório, sendo "n" um número inteiro;

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n", sendo "k" um número inteiro;

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

$$\text{TDI}_k = \left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Onde:

DI_k = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

Fator Spread: sobretaxa calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorSpread} = \left\{\left[\left(\frac{\text{spread}}{100} + 1\right)^{\frac{\text{DP}}{252}}\right]\right\}$$

Onde:

spread = 1,5500; e

DP = Número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI da 2ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 2ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

(i) O fator resultante da expressão (1 + TDI k) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento;



(ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDI k) sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

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

(iv) Para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo em relação à data de cálculo dos CRI da 2ª Série. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI da 2ª Série no dia 15, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 12 pela B3, considerando que os dias decorridos entre os dias 12 e 15 são todos Dias Úteis.

CRI 3ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal dos CRI da 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 15,5000% (quinze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração dos CRI da 3ª Série**" e, em conjunto com a Remuneração dos CRI da 1ª Série da Remuneração dos CRI da 2ª Série, a "**Remuneração dos CRI**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, durante o Período de Capitalização, desde a primeira Data de Integralização ou desde a última Data de Pagamento de Remuneração, conforme o caso, até a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI da 3ª Série devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal ou saldo do Valor Nominal dos CRI da 3ª Série, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

onde:

"*spread*" = 15,5000; e

"**DP**" = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro. Excepcionalmente no primeiro Período de Capitalização dos CRI da 3ª Série, o "DP" apurado será acrescido de 2 (dois) Dias Úteis.

j) Pagamento da Remuneração – periodicidade e data de pagamentos

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do resgate antecipado ou amortização extraordinária dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, a Remuneração será paga, mensalmente, em cada uma das datas descritas no abaixo, sendo que o primeiro pagamento da Remuneração será devido em 15 de janeiro de 2026 e o último na Data de Vencimento dos CRI (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração").

Remuneração dos CRI 1ª Série.

#	Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1º Série
1	15/01/2026
2	18/02/2026
3	16/03/2026
4	15/04/2026
5	15/05/2026
6	15/06/2026
7	15/07/2026
8	17/08/2026
9	15/09/2026
10	15/10/2026
11	16/11/2026
12	15/12/2026
13	15/01/2027
14	15/02/2027
15	15/03/2027
16	15/04/2027



17	17/05/2027
18	15/06/2027
19	15/07/2027
20	16/08/2027
21	15/09/2027
22	15/10/2027
23	16/11/2027
24	15/12/2027
25	17/01/2028
26	15/02/2028
27	15/03/2028
28	17/04/2028
29	15/05/2028
30	16/06/2028
31	17/07/2028
32	15/08/2028
33	15/09/2028
34	16/10/2028
35	16/11/2028
36	15/12/2028

Remuneração dos CRI 2ª Série.

#	Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2º Série
1	15/01/2026
2	18/02/2026
3	16/03/2026
4	15/04/2026
5	15/05/2026
6	15/06/2026
7	15/07/2026
8	17/08/2026
9	15/09/2026
10	15/10/2026
11	16/11/2026
12	15/12/2026
13	15/01/2027
14	15/02/2027
15	15/03/2027
16	15/04/2027
17	17/05/2027
18	15/06/2027
19	15/07/2027
20	16/08/2027
21	15/09/2027



22	15/10/2027
23	16/11/2027
24	15/12/2027
25	17/01/2028
26	15/02/2028
27	15/03/2028
28	17/04/2028
29	15/05/2028
30	16/06/2028
31	17/07/2028
32	15/08/2028
33	15/09/2028
34	16/10/2028
35	16/11/2028
36	15/12/2028

Remuneração dos CRI 3ª Série.

#	Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2º Série
1	15/01/2026
2	18/02/2026
3	16/03/2026
4	15/04/2026
5	15/05/2026
6	15/06/2026
7	15/07/2026
8	17/08/2026
9	15/09/2026
10	15/10/2026
11	16/11/2026
12	15/12/2026
13	15/01/2027
14	15/02/2027
15	15/03/2027
16	15/04/2027
17	17/05/2027
18	15/06/2027
19	15/07/2027
20	16/08/2027
21	15/09/2027
22	15/10/2027
23	16/11/2027
24	15/12/2027
25	17/01/2028
26	15/02/2028
27	15/03/2028
28	17/04/2028
29	15/05/2028



30	16/06/2028
31	17/07/2028
32	15/08/2028
33	15/09/2028
34	16/10/2028
35	16/11/2028
36	15/12/2028
37	15/01/2029
38	15/02/2029
39	15/03/2029
40	16/04/2029
41	15/05/2029
42	15/06/2029
43	16/07/2029
44	15/08/2029
45	17/09/2029
46	15/10/2029
47	16/11/2029
48	17/12/2029
49	15/01/2030
50	15/02/2030
51	15/03/2030
52	15/04/2030
53	15/05/2030
54	17/06/2030
55	15/07/2030
56	15/08/2030
57	16/09/2030
58	15/10/2030
59	18/11/2030
60	16/12/2030

k) Repactuação

Os CRI não serão objeto de repactuação programada.

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

Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI. Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI ou de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI (ou o saldo do Valor Nominal dos CRI) serão amortizados **(i)** em uma única data, na Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série, para os CRI da 1ª Série; **(ii)** em uma única data, na Data de Vencimento dos CRI da 2ª Série, para os CRI da 2ª Série; e **(iii)** anualmente, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês contado da Data de Emissão (inclusive), sendo que o primeiro pagamento da amortização será realizado em 15 de dezembro de 2028 e o último na Data de Vencimento dos CRI da 3ª Série, para os CRI da 3ª Série, conforme abaixo:

Data de Pagamento da Amortização dos CRI 3º Série	Percentual de amortização
15/12/2028	33,3333%
17/12/2029	50,0000%
16/12/2030	100,0000%

Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários. A Emissora poderá considerar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários na ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 6.4. do Termo de Securitização, e observados, quando expressamente indicados abaixo, os prazos de cura lá previstos (cada evento, um "**Evento de Vencimento Antecipado**").

Ocorrendo qualquer dos eventos previstos na Cláusula 6.4.1. do Termo de Securitização ("**Eventos de Vencimento Antecipado Automático**"), as obrigações decorrentes das Créditos Imobiliários tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.



	Ocorrendo qualquer dos eventos previstos na Cláusula 6.4.2. do Termo de Securitização ("**Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático**"), não sanados dentro dos prazos de cura, a Emissora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre o vencimento antecipado dos CRI. Na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos das Notas Comerciais, a Devedora deverá realizar o resgate antecipado das Notas Comerciais, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou respectiva data de pagamento imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios e de eventuais despesas em aberto nos termos dos Documentos da Operação ("**Montante Devido Antecipadamente**") no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis dias a contar do recebimento de notificação realizada pela Securitizadora neste sentido, sob pena de incidência de Encargos Moratórios. **PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE OS EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO, VEJA A 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", NA PÁGINA 84 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO**
m) Garantias - tipo, forma e descrição	Os CRI não contam com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do Termo de Securitização. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, tampouco há reforços de crédito estruturais ou de terceiros. No entanto, as Notas Comerciais que lastreiam os CRI contam com cessão fiduciária da conta corrente de movimentação restrita, de titularidade da Emissora, conforme indicada no Contrato de Cessão Fiduciária, mantida junto ao **ITAÚ UNIBANCO S.A** ("**Banco Depositário**" e "**Conta Vinculada**", respectivamente), bem como de todos os recursos existentes na Conta Vinculada, a qualquer momento até a integral quitação das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo), observadas as mecânicas previstas no "*Instrumento Particular de Contrato de Constituição de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada.*", celebrado em 17 de novembro de 2025, entre a Devedora e a Emissora ("**Contrato de Cessão Fiduciária**" e "**Cessão Fiduciária**", respectivamente), a fim de garantir o integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora em razão das Notas Comerciais, o que inclui, principalmente, mas não se limita, ao pagamento de todo e qualquer valor devido pela Devedora em razão das Notas Comerciais, abrangendo a sua amortização, Atualização Monetária, Remuneração, o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas da Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos Encargos Moratórios, multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, imposto de transmissão *inter vivos*, honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração da Emissora e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, do Termo de Securitização, do Termo de Emissão e do Contrato de Cessão Fiduciária, tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais necessárias ao exercício de seu direito ("**Obrigações Garantidas**"). **PARA MAIORES INFORMAÇÕES RELATIVAS À CESSÃO FIDUCIÁRIA, VIDE SUBITEM (F) DA SEÇÃO "10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS", NA PÁGINA 87 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO**
n) Lastro	Trata-se de uma emissão de CRI lastreada nos Créditos Imobiliários representados pelas Notas Comerciais (conforme abaixo definido) emitidas pela Devedora e subscritas pela Securitizadora por meio do Boletim de Subscrição (conforme abaixo definido). **PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, VEJA A SEÇÃO "10. INFORMAÇÕES SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS", NA PÁGINA 75 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**
o) Existência ou não de regime fiduciário	Na forma do artigo 26 da Lei 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, foi instituído o Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado.
p) Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará, conforme aplicável, a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, deverá convocar uma Assembleia de Titulares de CRI, para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado: (i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) apresentação pela Emissora de proposta de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 ou de quaisquer medidas antecipatórias aos eventos falimentares conforme descritas na Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição); (iii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora. Sem prejuízo do disposto acima, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar eventual liquidação do Patrimônio Separado. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia de Titulares de CRI para deliberação sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado:



	(i) não pagamento, pela Emissora, das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, nas datas previstas no Termo de Securitização e nos Documentos da Securitização, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das obrigações pecuniárias devidas pela Devedora; (ii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado; (iii) caso provem-se falsas, enganosas, materialmente incorretas ou imprecisas quaisquer das declarações prestadas pela Emissora no presente Termo de Securitização; ou (iv) violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, conforme e no limite do que lhe for aplicável, as Leis Anticorrupção, neste caso não ocorrerá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário. Ajustam a Emissora e o Agente Fiduciário, desde logo, que **(i)** não estão inseridos no conceito de insolvência da Emissora de o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora (caso aplicável); e **(ii)** a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários. O cancelamento de registro da companhia securitizadora equipara-se a sua insolvência para fins de aplicação dos procedimentos dispostos no artigo 31 da Lei 14.430. Nos termos do artigo 31 a Lei 14.430, na hipótese de insolvência da Securitizadora, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a administração do patrimônio separado, em nome e por conta dos Titulares de CRI, e convocará Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre a forma de administração, observado o disposto no § 3º do artigo 22 da Lei 14.430. Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos previstos acima, na forma do parágrafo segundo do artigo 39 da Resolução CVM 60, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia de Titulares de CRI. A Assembleia de Titulares de CRI deverá ocorrer com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em Circulação presentes, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora e para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60, observados os quóruns específicos previstos no Termo de Securitização. Na hipótese de insolvência da Emissora, o Agente Fiduciário poderá promover o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI **(i)** caso a Assembleia de Titulares de CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia de Titulares de CRI seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, nos termos previstos no parágrafo 1º do artigo 31 da Lei 14.430. Nestes cenários, os Titulares de CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos do disposto no Código Civil e do disposto no parágrafo 2º, artigo 31, da Lei 14.430. A Assembleia de Titulares de CRI deverá deliberar **(i)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual os respectivos Titulares de CRI presentes em referida Assembleia de Titulares de CRI deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora nomeada, fixando, em ambos os casos, as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a própria Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do respectivo Patrimônio Separado nos termos aqui previstos. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos créditos decorrentes do respectivo Patrimônio Separado, aos respectivos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos respectivos 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: **(i)** administrar os créditos decorrentes do respectivo Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos decorrentes do respectivo Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os respectivos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos; e **(iv)** transferir os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI e os eventuais recursos da Conta Centralizadora, na proporção do saldo devedor dos CRI eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos, operando-se, no momento da referida dação em pagamento, a quitação dos CRI, que assumirão as eventuais obrigações e deveres inerentes aos Créditos Imobiliários e demais bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado.
q) Tratamento Tributário	As informações contidas no Termo de Securitização levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento. Considerando a possibilidade de tais regras serem alteradas, recomenda-se a revisão periódica do tratamento tributário abaixo descrito. **Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil** Os rendimentos em CRI estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("**IRRF**"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco centésimos por cento) e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033/04 e artigo 65 da Lei 8.981/95).



Regras específicas a depender do investidor: Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretores e distribuidoras de valores mobiliários, sociedades de arrendamento mercantil ou investidores estrangeiros.

IRRF – Antecipação: O IRRF, calculado forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, em princípio, gerando o direito à dedução, restituição ou compensação do Imposto de Renda Pessoa Jurídica ("**IRPJ**") apurado em cada período de apuração, conforme o artigo 76, I da Lei 8.981/95 e artigo 70, inciso, I da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil ("**RFB**") nº 1.585 ("**Instrução Normativa RFB 1585**".

Base de cálculo do IRPJ e da CSLL: O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("**CSLL**"). Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder ao equivalente à multiplicação de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei 9.249/95. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento) conforme a Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988.

PIS/COFINS: Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas tributadas de acordo a sistemática não cumulativa para fins de apuração do Programa de Integração Social ("**PIS**") e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("**COFINS**"), estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente, conforme Decreto 8.426/15.

Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa de apuração do PIS e da COFINS, a base de cálculo das referidas contribuições é a receita bruta, que abrange as receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica. Na hipótese de aplicação em CRI realizada por pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras (como instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidores de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil), os rendimentos serão considerados como receita operacional, sujeitos à sistemática cumulativa especial, podendo ser tributados pela COFINS à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento). No que se refere às pessoas jurídicas não-financeiras sujeitas à sistemática cumulativa do PIS e da COFINS (alíquotas de 0,65% e 3%, respectivamente), a incidência dessas contribuições sobre os rendimentos de CRI depende da atividade e objeto social da pessoa jurídica. Como regra geral, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI constitui receita financeira e não está sujeita ao PIS e à COFINS no regime cumulativo, desde que os investimentos em CRI não representem a atividade ou objeto principal da pessoa jurídica investidora.

Deduções no cômputo de PIS/COFINS: Pelo disposto na redação vigente do artigo 3º, parágrafo 8º, da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada, as companhias securitizadoras de créditos podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS conforme requisitos/regulamentação aplicáveis

Dispensa de retenção: Com relação aos investimentos em CRI realizados, por exemplo, por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF, de acordo com a legislação aplicável a cada caso.

Tributação corporativa: Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei nº 7.689/88, conforme alterada, de: **(i)** 15% (quinze por cento) para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e **(ii)** 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de imposto de renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei 14.754/23). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro inteiros por cento), respectivamente.

Pessoas físicas: Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso II, da Lei 11.033/04. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB 1.585, tal isenção abrangesse aplica, inclusive, ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Tributação exclusiva na fonte: Pessoas jurídicas submetidas ao Simples Nacional e isentas, e pessoas físicas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981/95. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 70, II, da Instrução Normativa RFB 1.585.

Fundos de investimentos: De modo geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de imposto de renda, sendo que, para FII e FIAGRO, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e artigo 36 da Instrução Normativa 1.585, essa isenção em regra não abrange as aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, que estão



	sujeitas a IRRF, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. Contudo, as aplicações de FII especificamente em CRI não estão sujeitas ao IRRF (artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei 8.668 e artigo 36, parágrafo 1º, da Instrução Normativa RFB 1.585). **Titulares de CRI Residentes ou Domiciliados no Exterior para Fins Fiscais** Investidores CMN: Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas em regulamentação do Conselho Monetário Nacional ("CMN"), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Investidores residentes em JTF: Exceção é feita para caso de investidores (que não sejam pessoas físicas) residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida ("**JTF**"), o qual será tributado pelo IRRF às alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).. Pessoas físicas: Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior para fins fiscais e que invistam em CRI no Brasil de acordo com as normas previstas na Resolução Conjunta 13 ("**Investidores de Portfólio**"), inclusive as pessoas físicas residentes em JTF, estão atualmente isentas de IRRF, conforme artigo 85, parágrafo 4º da Instrução Normativa RFB 1.585. Ganho de capital: Como regra geral, os ganhos de capital realizados em alienações de CRI por investidor estrangeiro podem ser considerados como rendimentos, estando sujeitos à tributação à alíquota regressiva de 22,5% a 15%. Especificamente em relação aos investidores que cumpram a regulamentação do CMN e que não sejam residentes em JTF, o ganho de capital é geralmente tributado pelo imposto de renda à alíquota de 15%. Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores ou assemelhados por esses investidores podem se beneficiar da isenção do IRRF. Com relação a investidores residentes em JTF, embora seja possível sustentar que o ganho de capital deva ser considerado como rendimento, caso em que estaria sujeito à alíquota regressiva de 22,5% a 15%, há risco de ser considerado como ganho sujeito à incidência do imposto de renda à alíquota de até 25%. **Conceito JTF** Nos termos do artigo 24 da Lei 9.430, entende-se como JTF aqueles países ou jurisdições que **(i)** não tributam a renda; ou **(ii)** que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento) na forma da Lei 14.596, publicada em 14 de junho de 2023, que alterou a Lei 9.430 para reduzir o percentual de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento), a partir de 1º de janeiro de 2024; ou **(iii)** cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária das pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas JTF as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 04 de junho de 2010. **Imposto sobre Operações de Câmbio** ***IOF/Câmbio*** Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais, de acordo com as normas e condições previstas na Resolução Conjunta 13, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento. **Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários - *IOF/Títulos*** As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme previsão do artigo 32, parágrafo 2º, incisos V e VI do Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento. **Discussões Legislativas** Por fim, importante mencionar que alterações nas regras tributárias e/ou na sua interpretação e aplicação podem alterar as regras tributárias relacionadas aos investimentos nos mercados financeiro e de capitais no Brasil e implicar em aumento da carga tributária incidente sobre o investimento nos CRI. Não é possível determinar, desde logo, os efeitos de tais alterações sendo que as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente alteradas. Nesse sentido, recomendamos que haja um acompanhamento constante dos trâmites legislativos e regras tributárias aqui descritas, a fim de identificar eventuais alterações e impactos futuros
r) Outros Direitos, Vantagens e Restrições	Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleia de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Para efeitos de quórum de deliberação, não serão computados, ainda, os votos em branco. Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, A EMISSÃO E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, À EMISSORA E NA SEDE DA CVM.



3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

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

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

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

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

Os recursos captados por meio da Emissão das Notas Comerciais serão utilizados integral e exclusivamente pela Devedora nos imóveis descritos na Tabela 1 abaixo ("**Empreendimentos Lastro**"), e nas porcentagens indicadas na Tabela 2, para pagamento de despesas futuras, de natureza imobiliária atinentes à construção e/ou reforma dos Empreendimentos Lastro, conforme cronograma indicativo previsto na Tabela 3 abaixo ("**Destinação dos Recursos**").

Tabela 1 – Identificação dos Imóveis Lastro

Endereço	Matrícula/ Registro de Imóveis	SPE Proprietária e CNPJ	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Lastro (R$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Empreendimento Lastro	Habite-se?	Está sob regime de incorporação?	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI
AVENIDA JOSÉ DA COSTA PINHEIRO JUNIOR, 1.576, JARAGUÁ - CARAGUATATUBA, SP	76.885	61.086.585/0001-07	25.000.000,00	12,50%	NÃO	NÃO	NÃO
AVENIDA JOSÉ DA COSTA PINHEIRO JUNIOR, 1.602, JARAGUÁ - CARAGUATATUBA, SP	76.886	61.323.785/0001-28	25.000.000,00	12,50%	NÃO	NÃO	NÃO
AVENIDA JOSÉ DA COSTA PINHEIRO JUNIOR, 1.636, JARAGUÁ - CARAGUATATUBA, SP	76.887	61.340.175/0001-32	25.000.000,00	12,50%	NÃO	NÃO	NÃO
AVENIDA JOSÉ DA COSTA PINHEIRO JUNIOR, 1.552, JARAGUÁ - CARAGUATATUBA, SP	76.884	61.366.743/0001-74	62.500.000,00	31,25%	NÃO	NÃO	NÃO
AVENIDA JOSÉ DA COSTA PINHEIRO JUNIOR, 1.660, JARAGUÁ - CARAGUATATUBA, SP	76.883	61.573.071/0001-78	62.500.000,00	31,25%	NÃO	NÃO	NÃO

Tabela 2 – Forma de Utilização dos Recursos nos Imóveis Lastro

Matrícula/ Registro de Imóveis	1º Semestre de 2026	2º Semestre de 2026	1º Semestre de 2027	2º Semestre de 2027	1º Semestre de 2028	2º Semestre de 2028
76.885	2.250.000,00	11.875.000,00	9.750.000,00	1.125.000,00	0,00	0,00
76.886	0,00	0,00	3.625.000,00	12.750.000,00	8.625.000,00	0,00
76.887	0,00	0,00	0,00	7.375.000,00	12.375.000,00	5.250.000,00
76.884	5.625.000,00	29.687.500,00	24.375.000,00	2.812.500,00	0,00	0,00
76.883	0,00	2.812.500,00	26.875.000,00	26.562.500,00	6.250.000,00	0,00
Total	**7.875.000,00**	**44.375.000,00**	**64.625.000,00**	**50.625.000,00**	**27.250.000,00**	**5.250.000,00**



A Devedora poderá, a qualquer tempo, até a Data de Vencimento da respectiva série, alterar os percentuais da proporção dos recursos captados com a Emissão a ser destinada a cada Imóvel Lastro, indicado acima, independentemente da anuência prévia da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, sendo certo que alteração dos percentuais indicados acima deverá ser precedida de aditamento ao Termo de Emissão e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Lastro.

A Devedora poderá, a qualquer momento, mediante notificação à Emissora com cópia para o Agente Fiduciário, independentemente da anuência prévia da Emissora ou dos Titulares dos CRI, substituir ou alterar os Empreendimentos Lastro pelos empreendimentos imobiliários, conforme descritos na tabela 4 do Anexo V do Termo de Securitização ("**Empreendimentos Pré-Aprovados**"). Neste caso, tal substituição ou alteração deverá ser precedida de aditamento ao Termo de Securitização, ao Termo de Emissão e à Escritura de Emissão de CCI, devendo tal aditamento ser realizado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação mencionada acima. Sendo certo que, quando da celebração do aditamento, os Empreendimentos Pré-Aprovados integrarão o conceito de "Empreendimentos Lastro".

Durante a vigência das Notas Comerciais, será facultado à Devedora a inserção de novos imóveis no rol de Imóveis Lastro, desde que cumpridos os requisitos indicados no Termo de Emissão das Notas Comerciais e no Termo de Securitização, para que sejam também objeto de Destinação dos Recursos, mediante **(i)** anuência prévia da Securitizadora, observadas as regras de convocação e instalação previstas no Termo de Securitização, e observado que tal inserção será aprovada se não houver objeção por Titulares de CRI em Assembleia de Titulares de CRI que representem pelo menos 90% (noventa por cento) da totalidade dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), seja em primeira ou segunda convocação; e **(ii)** celebração de ao Termo de Emissão s e ao Termo de Securitização, o que deverá ocorrer no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da assembleia de titulares de CRI.

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

A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário, com cópia à Emissora, sobre a destinação dos recursos obtidos com a Emissão das Notas Comerciais. A comprovação da Destinação dos Recursos deverá ser realizada, semestralmente, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Securitizadora, a qual deverá ser realizada por meio do relatório de destinação de recursos, a ser elaborado na forma do Anexo V ao Termo de Emissão ("**Relatórios de Destinação dos Recursos**"), descrevendo os valores e percentuais do valor captado com a Emissão das Notas Comerciais destinados aos Empreendimentos Lastro, acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos Empreendimentos Lastro e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos Lastro no respectivo semestre ("**Documentos Comprobatórios**"), para fins da caracterização dos recursos oriundos das Notas Comerciais. Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou ao Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Emissora deverá enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

c) a data limite para que haja essa destinação.

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



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

Matrícula/ Registro de Imóveis	1º Semestre de 2026	2º Semestre de 2026	1º Semestre de 2027	2º Semestre de 2027	1º Semestre de 2028	2º Semestre de 2028
76.885	2.250.000,00	11.875.000,00	9.750.000,00	1.125.000,00	0,00	0,00
76.886	0,00	0,00	3.625.000,00	12.750.000,00	8.625.000,00	0,00
76.887	0,00	0,00	0,00	7.375.000,00	12.375.000,00	5.250.000,00
76.884	5.625.000,00	29.687.500,00	24.375.000,00	2.812.500,00	0,00	0,00
76.883	0,00	2.812.500,00	26.875.000,00	26.562.500,00	6.250.000,00	0,00
Total	**7.875.000,00**	**44.375.000,00**	**64.625.000,00**	**50.625.000,00**	**27.250.000,00**	**5.250.000,00**

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

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

Os dados orçamentários dos Empreendimentos Imobiliários, evidenciando os recursos já despendidos, de modo a demonstrar a capacidade de alocação de todo o montante a ser captado com a Oferta, estão descritos na tabela 3 do Anexo V do Termo de Securitização, conforme abaixo:

Matrícula/ Registro de Imóveis	Descrição	Orçamento total para a aquisição/ reforma/ expansão do empreendimento	Valores já gastos no âmbito da aquisição/ reforma/ expansão	Valores a serem gastos no âmbito da aquisição/ reforma/ expansão	Valores a serem destinados no âmbito da aquisição/reforma/ expansão em função de outros CRI emitidos (não importando o quanto foi destinado no passado)	Capacidade de alocação de recursos da presente emissão no âmbito da aquisição/ reforma/ expansão	Valores a serem destinados no âmbito da aquisição/ reforma/ expansão em função dos CRI da presente Emissão
76.885	PORTAL MAR DOS CRISTAIS	33.093.270,00	0	33.093.270,00	25.000.000,00	33.093.270,00	25.000.000,00
76.886	PORTAL MAR DAS PALMEIRAS	33.093.270,00	0	33.093.270,00	25.000.000,00	33.093.270,00	25.000.000,00
76.887	PORTAL MAR DA SERRA	33.093.270,00	0	33.093.270,00	25.000.000,00	33.093.270,00	25.000.000,00
76.884	PORTAL MAR DAS CONCHAS	71.755.320,00	0	71.755.320,00	62.500.000,00	71.755.320,00	62.500.000,00
76.883	PORTAL MAR DOS CORAIS	77.274.960,00	0	77.274.960,00	62.500.000,00	77.274.960,00	62.500.000,00
Total	-	**248.310.090,00**	**0,00**	**248.310.090,00**	**200.000.000,00**	**248.310.090,00**	**200.000.000,00**

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

Em atendimento ao disposto na Resolução do Conselho Monetário Nacional ("**CMN**") n.º 5.118, de 1 de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("**Resolução CMN 5.118**"), os recursos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Emissora em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Emissora, 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 aqui descrita deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

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

Não aplicável.

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

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.



4. FATORES DE RISCO

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

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

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

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

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

Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus Controladores, seus acionistas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência nos itens "4.1. Descrição dos Fatores de Risco" e "4.2. Descrição dos Principais Riscos de Mercado", incorporados por referência este Prospecto Definitivo.

O Prospecto Preliminar e este Prospecto Definitivo contém, apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os investidores leiam o Termo de Securitização e este Prospecto e compreendam integralmente seus termos e condições.

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

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

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

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

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



e) riscos relacionados à Oferta

A participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* pode ter afetado adversamente a formação da taxa de remuneração final dos CRI e sua participação na Oferta poderá resultar na redução da liquidez dos CRI

Foi aceita a participação de Investidores que fossem Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, o que pode ter afetado de forma adversa a formação e a definição da taxa da remuneração final dos CRI.

As Pessoas Vinculadas que atuaram como coordenadores da Oferta poderiam se beneficiar de eventual redução da taxa de remuneração quando houver comissão de sucesso atrelada à essa redução. Isso porque, conforme previsto no contrato de distribuição, quanto maior fosse a eficiência da taxa de remuneração, maior poderá ser o valor devido a título de comissão de sucesso.

Como não foi constatado excesso de demanda superior a 1/3 da quantidade de CRI inicialmente ofertada, conforme observado na taxa de corte da Remuneração, as intenções de investimento dos investidores classificados como Pessoas Vinculadas não foram canceladas. Assim, foi permitida a colocação de CRI junto a esses investidores. A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI pode ter diminuído a quantidade disponível para os demais investidores. Além disso, essa situação pode futuramente reduzir a liquidez desses CRI no mercado secundário, já que essas Pessoas Vinculadas podem optar por manter os títulos até o vencimento, ao invés de negociá-los no mercado.

Considerando o disposto acima, os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding pode ter impactado adversamente a formação da taxa final da Remuneração e que, o investimento nos CRI por Investidores considerados Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

Risco de não cumprimento das Condições Precedentes

Nos termos do Contrato de Distribuição, os CRI serão distribuídos sob o regime de garantia firme de colocação.

O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes à realização da Oferta, sendo certo que o cumprimento, pelo Coordenador Líder, das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, está condicionado ao atendimento das Condições Precedentes, as quais estão descritas no item 14 deste Prospecto, 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.

Conforme previsto no Contrato de Distribuição e no item 14.1 deste Prospecto, as condições precedentes foram acordadas entre o Coordenador Líder, a Emissora e a Devedora de forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a data de liquidação dos CRI, conforme o caso, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Precedente, observado o disposto no Contrato de Distribuição. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, como o registro da Oferta já foi obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo implicar na resilição do Contrato de Distribuição; ou, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.



Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento de registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras à Devedora, bem como aos investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções e ordens de investimentos serão automaticamente canceladas, observados os procedimentos descritos neste Prospecto, e a Emissora, a Devedora, a Devedora, e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.

A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento aos Investidores sob risco de gerar prejuízos aos investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estão disponíveis para investimentos ativos com prazos, riscos e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta.

Para mais informações acerca das Condições Precedentes da Oferta, veja o item 14.1 da seção "14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS", na página 107 deste Prospecto Definitivo.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Baixa liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há 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. Não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI no mercado secundário, tampouco pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e do artigo 4º, inciso I, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser livremente negociados entre **(i)** Investidores Qualificados; e **(ii)** o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta. Nestas hipóteses, o Investidor poderá ter dificuldades em negociar os CRI, podendo resultar em prejuízos aos Titulares de CRI.

Dessa forma, o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a respectiva Data de Vencimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

A Oferta é realizada em três séries, sendo que a alocação dos CRI entre as séries foi realizada 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 foi definida de acordo com a demanda dos CRI pelos investidores, conforme apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a alocação dos CRI entre as Séries da Emissão foi realizada por meio do Sistema de Vasos Comunicantes. De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de CRI emitida em cada uma das séries foi abatida da quantidade total de CRI, definindo a quantidade alocada na outra série e a existência de outra série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitida corresponde à quantidade total de CRI objeto da Emissão, observado que quaisquer das séries poderiam não ter sido emitidas, caso em que, os CRI emitidos teriam sido alocados na série remanescente.

Eventual Série em que foi verificada uma demanda menor poderá ter sua liquidez no mercado secundário afetada adversamente. Dessa forma, os Titulares dos 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 dos CRI de tal série poderão enfrentar dificuldades para aprovar matérias de seu interesse em Assembleias Especiais das quais participem os Titulares dos CRI 1ª Série, os Titulares dos CRI 2ª Série e os Titulares dos CRI 3ª Série.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior



Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes no País gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução Normativa RFB 1.585/2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI, sendo certo que a Devedora não será responsável por qualquer majoração de tributos, revogação de isenções ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

Falta de liquidez dos CRI

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

Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a ela, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ela está inserida são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a Amortização e a Remuneração dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

A Emissora deverá realizar o resgate da totalidade dos CRI, em caso de: **(i)** caso a Devedora realize um Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, nos termos e condições previstos no Termo de Emissão; **(ii)** caso, por força de norma ou determinação de autoridade, a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, tiver de reter ou deduzir, de quaisquer pagamentos feitos exclusivamente no âmbito das Notas Comerciais, quaisquer tributos e/ou taxas ("**Evento Tributário**"), a Devedora opte por realizar o resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão; **(iii)** caso seja declarado o vencimento antecipado das Notas Comerciais em decorrência de um Evento de Inadimplemento, nos termos e prazos previstos no Termo de Emissão; e/ou **(iv)** caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre os Titulares dos CRI, a Emissora e a Devedora, ou caso não seja realizada a Assembleia de Titulares dos CRI das para deliberação acerca da Taxa Substitutiva DI, nos termos da Cláusula 5.2.2 do Termo de Emissão.

Nesse caso, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Consequentemente, os Titulares dos CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de



que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na respectiva Data de Vencimento dos CRI.

Ademais, na ocorrência das hipóteses de resgate antecipado dos CRI, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares de CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI. O resgate antecipado dos CRI pode impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujo patrimônio é administrado separadamente.

O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes das CCI representativas Créditos Imobiliários.

Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação destes que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

O risco de crédito da Devedora e a inadimplência dos Créditos Imobiliários podem afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora ou pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos.

Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração e Amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior



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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Ausência de Coobrigação da Emissora

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 conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta Seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Quórum de deliberação em Assembleia de Titulares de CRI

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleia de Titulares de CRI são aprovadas por maioria simples dos presentes nas respectivas Assembleia de Titulares de CRI, e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia de Titulares de CRI. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleia de Titulares de CRI poderá ser afetada negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré - Pagamento

Considerando que a Devedora emitiu as Notas Comerciais em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio



Separado. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento podem afetar negativamente a análise criteriosa da qualidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

Risco de Insuficiência da Garantia

Em um cenário de vencimento antecipado, a Emissora poderá ter que proceder com a excussão da Cessão Fiduciária para viabilizar o pagamento das Obrigações Garantidas. Não há garantias de que o processo de excussão será bem-sucedido e/ou que o valor obtido com a execução da Cessão Fiduciária será suficiente para arcar com a totalidade das Obrigações Garantidas. O processo de execução pode ser moroso e resultar em custos aos Titulares de CRI, o que poderá afetar o retorno inicialmente esperado com o investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Materialidade Maior

Riscos de Regime Fiduciário

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

Caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Assim, não obstante o disposto no parágrafo 4º do artigo 27 da Lei nº 14.430, a Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior



Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Pode haver divergência entre as informações financeiras constantes neste Prospecto Definitivo e as informações financeiras constantes das demonstrações financeiras auditadas pelos Auditores Independentes da Emissora devido à ausência de manifestação pelos Auditores Independentes da Emissora

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior



Riscos relacionados a concessão de crédito

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI

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

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

Caso a Taxa DI venha a ser divulgadas antes da realização da Assembleia de Titulares de CRI, a referida Assembleia de Titulares de CRI da respectiva Série deixará de ser realizada, e a Taxa DI divulgada passará novamente a ser utilizada para o cálculo da remuneração dos CRI.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre a Securitizadora, conforme deliberação prévia tomada em assembleia especial de titulares de CRI, a Emissora, a Securitizadora deverá notificar a Emissora para **(i)** que esta realize o resgate da totalidade das Notas Comerciais no prazo de 90 (noventa) dias da data de encerramento da respectiva assembleia especial de titulares de CRI, ou **(ii)** para em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia especial de titulares de CRI, que não poderá ser inferior a 90 (noventa) dias, salvo expressa anuência da Emissora. Neste caso, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos em razão do Resgate Antecipado dos CRI, em investimentos que apresentem a mesma remuneração originalmente oferecida pelos CRI, sendo certo que não será devido pela Emissora ou pela Devedora qualquer valor adicional, incluindo multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato. Nessa hipótese, os Titulares dos CRI poderão sofrer, ainda, prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência do prazo de aplicação dos recursos investidos ser reduzido. Adicionalmente, a inadimplência da Devedora poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento integral dos valores devidos em caso de Resgate Antecipado dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

Em seu curso normal, o recebimento do fluxo de caixa dos Créditos Imobiliários fluirá para a Conta Centralizadora. Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta da Emissora, que não a Conta Centralizadora, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, ou seja,



o risco de que os pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários sejam desviados por algum motivo como, por exemplo, a falência da E7missora. O pagamento dos Créditos Imobiliários em outra conta, que não a Conta Centralizadora, poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

A Oferta foi dispensada de análise prévia perante a CVM e a ANBIMA

A Oferta foi dispensada de análise prévia junto à ANBIMA e CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 160, por se tratar de distribuição pública destinada a Investidores Qualificados Líder, a Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos dos artigos 20 e 22 do Código de Ofertas Públicas. Líder

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do artigo 26 da Lei 14.430, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora era, na data-base de 30 de junho de 2025 de R$ 22.999.000,00 (vinte e dois milhões, novecentos e noventa e nove mil reais) integralizados. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco de Estrutura

A Emissão tem o caráter de "operação estruturada". Desta forma, e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Menor



Ausência de diligência legal ou revisão das informações do respectivo Formulário de Referência da Emissora e da Devedora

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

Consequentemente, as informações fornecidas no respectivo Formulário de Referência da Emissora e no Formulário de Referência da Devedora constantes do Prospecto podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão. Eventual diligência legal nesse sentido poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos investidores com relação a tais aspectos acima descritos.

Adicionalmente, o Formulário de Referência da Emissora e o Formulário de Referência da Devedora constantes do Prospecto, não foram objeto de procedimentos de revisão, ou qualquer outro tipo de procedimento previamente acordado no âmbito da presente Oferta. Consequentemente, as informações fornecidas no respectivo Formulário de Referência da Emissora e no Formulário de Referência da Devedora podem conter imprecisões que podem impactar negativamente o retorno esperado pelos investidores em razão da aquisição dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

Prestadores de serviços dos CRI

A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como agente fiduciário, agente de cobrança, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significantemente seus preços, sejam descredenciados, ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Não obstante, a Emissora mantém e poderá manter relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com algum destes prestadores de serviço. Por esta razão, o eventual relacionamento entre a Emissora e tais prestadores de serviço e sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos pode gerar um conflito de interesses que poderão ocasionar prejuízos financeiros aos investidores, na medida que afete a prestação dos serviços no âmbito da Emissão. Conforme descrito no Termo de Securitização, os prestadores de serviço da Emissão poderão ser substituídos somente mediante deliberação da Assembleia de Titulares de CRI.

Adicionalmente, caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que poderá afetar negativamente as atividades da Emissora e, conforme o caso, as operações e desempenho referentes à Emissão. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão. Caso os prestadores de serviço faltem com a diligência deles esperada na prestação dos serviços no âmbito da Emissão, é possível que a defesa dos interesses dos Titulares dos CRI ou a transparência com relação à situação financeira da Emissora, conforme o caso, seja afetada negativamente, gerando prejuízos relevantes aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

f) Riscos relacionados à Emissora

Manutenção do registro de companhia securitizadora

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



poderá não ser bem-sucedida, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado, o que pode impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI e, consequentemente, pode causar prejuízos financeiros aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Maior / Materialidade: Maior

Não aquisição de créditos imobiliários

A aquisição de créditos de terceiros para a realização de operações de securitização é fundamental para manutenção e desenvolvimento das atividades da Emissora. A falta de capacidade de investimento na aquisição de novos créditos ou da aquisição em condições favoráveis pode prejudicar a situação econômico-financeira da Emissora e seus resultados operacionais, podendo causar efeitos adversos na administração e gestão do Patrimônio Separado, e impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI e, consequentemente, causar perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Média / Materialidade: Maior

Limitação da responsabilidade da Emissora e o Patrimônio Separado

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social, dentre outros, a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 9.514, da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, cujo patrimônio é administrado separadamente.

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

Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento, à Emissora, dos créditos imobiliários por parte dos devedores ou coobrigados, poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Emissora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência dos devedores ou coobrigados, de modo que não há qualquer garantia que os investidores nos CRI receberão a totalidade dos valores investidos.

Não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme previsto no artigo 28 da Lei 14.430.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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 destes produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Originação de novos negócios ou redução de demanda por CRI

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliários, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos CRI de sua emissão. No que se refere à originação à Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização imobiliária. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. 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 CRI. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de CRI venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Média / Materialidade Média

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

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os créditos que compõem o Patrimônio Separado, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Média / Materialidade Média

Riscos Relacionados ao Mercado de Securitização

Recente desenvolvimento da securitização de direitos creditórios imobiliários pode gerar riscos judiciais aos investidores dos CRI.

A Lei 9.514/97, que instituiu os certificados de recebíveis imobiliários, alterada pela MP 2.223/01 e Lei 10.931/04. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas que objetivam a segregação dos riscos do emissor do valor mobiliário (securitizadora), do devedor de seu lastro e dos créditos que lastreiam a emissão. Em razão da gradativa consolidação da legislação aplicável aos certificados de recebíveis imobiliários, há menor previsibilidade quanto à sua aplicação e interpretação ou a eventuais divergências quanto ao disposto na legislação e nos normativos aplicáveis (disposições da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.118 e da Lei 14.430, por exemplo). Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, o mesmo ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacífica, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Oferta e os CRI e/ou em um eventual cenário de discussão e/ou de identificação de lacuna na regulamentação existente, interpretar normas que regem o assunto e/ou proferir decisões que podem provocar um efeito adverso sobre a Emissora, a Devedora, os CRI e/ou aos interesses dos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Média / Materialidade Média

4.2. Riscos Relacionados à Devedora e ao Setor de Atuação da Devedora

Para consultar a descrição completa referente aos riscos enfrentados pela Devedora ou aos quais estão sujeitos investimentos no Brasil em geral, os Investidores devem consultar a seção 4 do Formulário de Referência da Devedora, disponível no site da Devedora (www.ri.brzempreendimentos.com), no site da CVM (www.cvm.gov.br) e no site da B3 (www.b3.com.br). Os negócios, situação financeira, ou resultados da Devedora podem ser adversa e materialmente afetados por esses riscos. Riscos adicionais que não são atualmente do conhecimento da Devedora ou que ela julgue, nesse momento, ser de pequena relevância, também podem vir a afetar os seus negócios e, consequentemente, sua situação financeira.

A operação da Devedora foca principalmente nos empreendimentos imobiliários enquadrados no Programa Minha Casa Minha Vida. A não implementação, cancelamento, suspensão ou escassez de recursos para financiamento do programa poderá afetar adversamente os resultados da Devedora.

A Devedora depende significativamente da disponibilidade de financiamento para os seus clientes por meio do Programa Minha Casa Minha Vida, incluindo a recém-criada Faixa IV, que passou a vigorar em 2025. Mudanças nas regras, nos tetos de financiamento e nos percentuais de subsídios, bem como eventual descontinuidade do programa, podem afetar adversamente a demanda pelos empreendimentos da Devedora, especialmente no segmento econômico.



Não obstante, eventual escassez ou dificuldade de obtenção de financiamento pelo Programa Minha Casa Minha Vida, um aumento nas taxas de juros, uma redução de prazos do financiamento, a redução do valor financiado por unidade, a redução nos subsídios oferecidos e/ou a alteração de outras condições de financiamento podem vir a afetar negativamente o desempenho do segmento e impactar negativamente os resultados da Devedora.

A materialização deste risco pode afetar o pagamento das Notas Comerciais pela Devedora, o que por consequência poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

A Devedora utiliza relevante volume de recursos do plano de apoio à produção com financiamento à pessoa jurídica da Caixa Econômica Federal ("CAIXA") e eventuais mudanças nas metodologias de concessão de crédito atualmente praticadas por tal instituição poderão afetar adversamente a Devedora.

Atualmente a Devedora obtém o financiamento de seus empreendimentos substancialmente com a CAIXA, por meio dos diversos instrumentos de financiamento utilizados no segmento popular.

Por se tratar de instituição financeira sujeita a maior ingerência política, a CAIXA pode sofrer mudança de políticas de concessão de crédito que reduza a disponibilidade ou os benefícios das condições de tais financiamentos. A não-implementação, suspensão, interrupção ou mudança significativa nestes financiamentos poderá afetar a estimativa de crescimento dos negócios da Devedora, o que afetaria de forma adversa o seu resultado financeiro. Da mesma forma, a suspensão, interrupção ou lentidão das atividades da CAIXA para a aprovação dos projetos, concessão de financiamentos para os clientes da Devedora, medição da evolução das obras, entre outras atividades, podem impactar negativamente as operações da Devedora, sua capacidade financeira e seus resultados operacionais.

Os recursos utilizados para financiar os empreendimentos populares do Programa Minha Casa Minha Vida, financiando os projetos da Devedora e a compra das unidades pelos seus clientes, por sua vez, são oriundos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço ("FGTS"). O FGTS é gerido e administrado por entidades representativas dos trabalhadores, dos empregadores e representantes do Governo Federal, que, por sua vez, pode alterar os parâmetros de utilização do FGTS, inclusive designar os valores para atender outras demandas econômicas, o que poderia reduzir o montante de recursos disponíveis para o setor imobiliário, em especial o de atuação da Devedora.

Qualquer mudança de cenário que modifique as condições de financiamento oferecidas pela CAIXA e pelo FGTS poderá fazer com que a Devedora tenha que buscar novas formas de financiamento para os seus empreendimentos, e pode existir dificuldade em captar recursos com condições semelhantes às ofertadas atualmente, o que poderá causar um efeito adverso nos resultados da Devedora.

Recentemente, o Supremo Tribunal Federal (STF) decidiu que os saldos das contas vinculadas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) devem ser corrigidos, no mínimo, pela inflação medida pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). Essa decisão, proferida em junho de 2024, será aplicada aos saldos existentes nas contas do FGTS a partir da data de publicação da ata do julgamento, sem efeitos retroativos.

Essa mudança pode impactar a sustentabilidade financeira do FGTS, uma vez que a correção pela inflação pode aumentar os custos do fundo. Como o FGTS é uma das principais fontes de financiamento para programas habitacionais, como o Minha Casa Minha Vida, eventuais alterações em sua rentabilidade podem afetar a capacidade de financiamento desses programas. Consequentemente, isso pode influenciar negativamente a demanda por empreendimentos da Devedora, especialmente no segmento econômico.

A materialização deste risco pode afetar o pagamento das Notas Comerciais pela Devedora, o que por consequência poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior



A aquisição de terrenos pela Devedora é feita com base em premissas técnicas e de mercado, as quais podem não se realizar. Ainda, a Devedora pode enfrentar dificuldades para localizar terrenos atraentes e aumentos ou reduções no preço de terrenos poderão elevar seus custos de vendas ou reduzir seus ativos, diminuir seu lucro e, consequentemente, afetar adversamente a Devedora.

Os estudos de viabilidade e as características do terreno são analisados no momento de aquisição dos lotes para futuras incorporações, tomando como base premissas técnicas e de mercado do momento da aquisição. Eventuais mudanças na região, nas regras de zoneamento, nos hábitos e preferências dos consumidores ou nas condições econômicas gerais e locais podem fazer com que as premissas técnicas e de mercado analisadas no momento da aquisição não se realizem.

A não realização dessas premissas pode diminuir o valor de mercado dos terrenos que a Devedora possui em seu estoque, gerando a necessidade de maior investimento no terreno ou de venda dos lotes, podendo causar mudanças nos projetos já desenvolvidos e/ou aprovados pela Devedora, afetando adversamente os resultados dos empreendimentos e, consequentemente, a estratégia de crescimento e os resultados operacionais e financeiros da Devedora.

O crescimento contínuo da Devedora também depende, em grande parte, de sua capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável. O valor dos terrenos da Devedora mantidos em estoque poderá variar significativamente entre a data de suas aquisições e a efetiva incorporação do empreendimento ao qual se destinam, como consequência de condições econômicas, regulatórias ou de mercado. A eventual queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque pela Devedora pode afetar adversamente o resultado das vendas dos empreendimentos aos quais se destinam, assim como o custo de oportunidade do capital que foi aplicado no terreno, e, consequentemente, afetar de forma adversa a Devedora.

A materialização deste risco pode afetar o pagamento das Notas Comerciais pela Devedora, o que por consequência poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Problemas relacionados ao cumprimento do prazo de construção e à conclusão dos empreendimentos imobiliários da Devedora poderão prejudicar a reputação da Devedora ou sujeitá-la a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, consequentemente diminuindo sua rentabilidade.

A qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários e a conclusão destes no prazo determinado constituem fatores importantes para a determinação da reputação da Devedora e, consequentemente, das suas vendas e crescimento.

Podem ocorrer atrasos na execução de empreendimentos da Devedora ou defeitos em materiais e/ou falhas de mão-de-obra. Quaisquer defeitos podem atrasar a conclusão dos empreendimentos imobiliários da Devedora ou, caso sejam constatados depois da conclusão, sujeitar a Devedora a ações judiciais cíveis propostas por compradores dos imóveis. Tais fatores também podem afetar a reputação da Devedora como prestadora de serviços de construção de empreendimentos imobiliários de terceiros, uma vez que a Devedora é responsável por garantir a solidez da obra pelo período de 5 (cinco) anos.

Podem ocorrer atrasos ou mesmo a impossibilidade de obtenção de licenças, alvarás ou aprovações das autoridades competentes para os projetos de construção. Além disso, podem ocorrer atrasos decorrentes de questionamentos de proprietários de imóveis vizinhos, do Ministério Público ou de associações de bairros, bem como em razão de condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento ou indisponibilidade de matérias-primas e insumos ou mão-de-obra, greves e outras, acidentes, questões trabalhistas, falhas de projeto, imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas, greves de colaboradores, subcontratados ou fornecedores, condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores, ou outros acontecimentos. Caso isso aconteça, a Devedora pode ser obrigada a corrigir o problema antes de dar continuidade às obras, o que pode atrasar a execução do empreendimento em questão.



A ocorrência de um ou mais desses problemas nos empreendimentos imobiliários da Devedora pode prejudicar a sua reputação, as vendas futuras e o seu resultado financeiro. Se a Devedora enfrenta atrasos na entrega de determinados empreendimentos, pode ocasionar impacto negativo na geração de caixa operacional. Esse tipo de situação, além de afetar diretamente o fluxo de recebíveis projetado, pode gerar obrigações de indenização e deteriorar a imagem da Devedora junto ao mercado e aos clientes finais.

A Devedora pode incorrer em custos, tanto na incorporação quanto na construção de um empreendimento, que ultrapassem suas estimativas e prazos originais em razão de aumentos da taxa de juros, alteração dos custos de materiais e de mão-de-obra ou quaisquer outros custos ou despesas e que não sejam passíveis de repasse aos compradores.

Os atrasos nas obras, escassez de mão-de-obra qualificada, custos excedentes ou condições adversas podem aumentar os custos de incorporação dos empreendimentos da Devedora. Além disso, o descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento pode gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa, o que pode aumentar as necessidades de capital da Devedora, como também gerar contingências com os compradores das unidades imobiliárias objeto das incorporações, em função das entregas com atraso, o que poderá impactar adversamente os resultados da Devedora.

Ademais, os atrasos na entrega das unidades autônomas para os adquirentes em prazo superior à tolerância prevista na Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018 ("Lei do Distrato"), podem ensejar o distrato da Promessa de Compra e Venda, e a devolução da integralidade dos valores pagos, afetando adversamente a Devedora.

A materialização deste risco pode afetar o pagamento das Notas Comerciais pela Devedora, o que por consequência poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

A Devedora está exposta a riscos associados à aquisição, incorporação e construção imobiliárias e à venda de imóveis, os quais podem impactar negativamente os seus resultados.

A Devedora está sujeita a riscos regulatórios e mercadológicos, influenciados pelo custo e prazos envolvidos na construção dos empreendimentos.

A aquisição dos terrenos a serem utilizados nos empreendimentos futuros da Devedora é realizada por meio de contratos de promessa de permuta, pela qual o reconhecimento da permuta é feito ao seu valor justo de realização, no momento do registro da incorporação imobiliária, com a apropriação ao resultado sendo feita mediante à evolução da obra. Os contratos possuem cláusula que permitem a resolução sem qualquer ônus à Devedora caso determinadas condições não sejam atendidas e/ou alcançadas, não havendo obrigação por parte da Devedora até a data do registro de incorporação imobiliária. Neste caso, tem-se a possibilidade de execução ou não do negócio pelo não cumprimento de determinadas condições pelo promissário permutante até a data do início do processo de incorporação.

O processo de incorporação está sujeito a diversos procedimentos e aprovações que não estão inteiramente sob o controle da Devedora, como aprovações das prefeituras locais e trâmites cartoriais. Tais procedimentos e aprovações podem depender de autorização de estruturas viárias, habitacionais, sociais e até ambientais de cada município, podendo atrasar ou até cancelar o lançamento do empreendimento, o que pode acarretar perdas financeiras, obrigações de indenizações e prejuízos à reputação da Devedora.

Os custos orçados de construção, bem como os períodos estimados, estão sujeitos a intempéries naturais, greves, mão-de-obra qualificada e crises financeiras, que podem causar atrasos na entrega dos empreendimentos da Devedora, acarretando perdas financeiras, obrigações de indenizações e prejuízos à reputação da Devedora efeitos adversos nos resultados da Devedora.

Adicionalmente, eventuais problemas relacionados à falta de dotação orçamentária da CAIXA para o financiamento habitacional podem causar a redução do número de vendas da Devedora, podendo impactar negativamente os seus resultados.



Qualquer desses fatores pode fazer com que a Devedora incorra em custos adicionais, o que pode obrigá-la a destinar recursos para o cumprimento de eventuais encargos adicionais e comprometer o regular funcionamento das suas atividades.

A materialização deste risco pode afetar o pagamento das Notas Comerciais pela Devedora, o que por consequência poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

A Devedora possui cláusulas restritivas à capacidade de endividamento ("Covenants") em seus contratos de dívidas. O não cumprimento desses Covenants podem causar o vencimento antecipado dessas dívidas.

A Devedora está sujeita a diferentes Covenants existentes em seus contratos financeiros. O inadimplemento desses Covenants ou descumprimento de obrigações previstas nos seus contratos, que não sejam sanados tempestivamente, poderá ocasionar o vencimento antecipado das dívidas relacionadas aos referidos contratos financeiros, além de desencadear o vencimento antecipado cruzado ou inadimplemento cruzado (*cross-acceleration* e *cross-default*) de outras obrigações da Devedora, conforme cláusulas presentes nos contratos de empréstimos e financiamentos existentes. Os ativos e fluxo de caixa da Devedora podem não ser suficientes para pagar integralmente o saldo devedor de suas obrigações nessas hipóteses, gerando assim um risco de liquidez para a Devedora, o que pode afetar negativamente seus resultados operacionais e liquidez para a realização dos negócios da Devedora.

A materialização deste risco pode afetar o pagamento das Notas Comerciais pela Devedora, o que por consequência poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

A Devedora e suas subsidiárias poderão necessitar de capital adicional, que pode não estar disponível ou, caso disponível, poderá não apresentar condições satisfatórias, causando um impacto adverso para a Devedora.

O desenvolvimento das atividades da Devedora e a sua capacidade de executar sua estratégia de negócios, que engloba atividades relacionadas a aquisição de terrenos e financiamento da construção dos seus empreendimentos, necessita grandes volumes de capital. Nesse sentido, a Devedora e suas subsidiárias dependem de fontes de financiamento, incluindo empréstimos bancários, para financiamento da produção, e do caixa gerado por suas operações para atender suas necessidades de capital. Podem, ainda, buscar a captação de novos recursos por meio da emissão de ações/quotas ou de títulos de dívida, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuro de suas atividades.

Além disso, caso o tempo necessário para a formalização do financiamento se prolongue, a Devedora poderá não concluir as obras de seus empreendimentos a tempo ou conclui-la sob condições menos favoráveis. Igualmente, a contratação de financiamentos pode se dar por meio de condições menos favoráveis, conter cláusulas restritivas nos instrumentos de dívida e exigir a prestação de garantias para garantir tais financiamentos, o que pode onerar ou até impedir a contratação de tais financiamentos por parte da Devedora.

A Devedora não pode garantir que suas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente para atender as suas necessidades de capital e a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou, ainda, um aumento dos custos de tais recursos pode afetar adversamente a capacidade da Devedora de custear suas atividades.

Ainda, futuros instrumentos de empréstimo podem conter cláusulas mais restritivas e custos mais elevados, principalmente devido à falta de disponibilidade de crédito, e/ou podem exigir que a Devedora ou suas subsidiárias tenham que onerar ativos como garantia dos empréstimos tomados. A falta de acesso a capital adicional para a Devedora pode restringir o crescimento e desenvolvimento de suas atividades, causando um impacto adverso na Devedora e, consequentemente, no preço dos valores mobiliários de sua emissão.

A materialização deste risco pode afetar o pagamento das Notas Comerciais pela Devedora, o que por consequência poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Maior



A Devedora pode falhar em detectar comportamentos contrários à legislação e regulamentação aplicáveis e aos seus padrões de ética e conduta e assim está sujeita a eventuais violações de leis de combate à corrupção, de prevenção à lavagem de dinheiro, fraudes e práticas irregulares por parte de seus administradores, empregados e fornecedores, que podem ocasionar um efeito adverso relevante para a Devedora, incluindo sanções cíveis e administrativas, danos à reputação da Devedora, além de potencial responsabilização criminal para membros da sua administração, funcionários ou representantes.

A Devedora está sujeita à Legislação Anticorrupção, assim compreendida como a exposição à Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992; à Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013; à Lei nº 13.260, de 16 de março de 2016, à Lei nº 8.137/1990, de 27 de dezembro de 1990, à Lei nº 14.133/2021, de 1 de abril de 2021, à Lei nº 9.613/1998, de 3 de março de 1998, à Resolução do Conselho Federal de Corretores de Imóveis ("COFECI") nº 1.336/2014, ao Decreto nº 3.678/2000, de 30 de novembro de 2000, ao Decreto nº 4.410/2002, de 7 de outubro de 2002, ao Decreto nº 5.687/2006, de 31 de janeiro de 2006, ao Decreto nº 11.129/2022, de 11 de julho de 2022, e a portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União ("CGU"). As sanções aplicadas com base em tais leis incluem, entre outras penalidades, multas, perda 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, sanções estas que, se aplicadas, podem afetar adversamente resultados da Devedora.

A Devedora pode não ser capaz de assegurar que todos os seus administradores, funcionários, representantes ou fornecedores atuam e atuarão sempre em estrito cumprimento às políticas internas, leis e regulamentos aplicáveis voltados à prevenção e combate à corrupção e à Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro. Os mecanismos de prevenção e combate à corrupção, bem como os controles internos da Devedora podem não ser capazes de prevenir ou detectar (i) violações à Legislação Anticorrupção ou a leis similares, (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte dos administradores, funcionários ou terceiros contratados para representar a Devedora, ou (iii) outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possam afetar adversamente reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Devedora, bem como a cotação dos valores mobiliários de emissão da Devedora.

A existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação da Legislação Anticorrupção, contra a Devedora, os administradores, funcionários, representantes ou fornecedores da Devedora podem resultar em (i) multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal; (ii) publicação extraordinária da decisão condenatória; (iii) perdimento de bens, direitos ou valores relacionados à vantagem ilícita; (iv) perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária da Devedora; (v) proibição ou suspensão das atividades da Devedora; (vi) dissolução compulsória da Devedora; (vii) perda de direitos de contratar com a administração pública, de receber incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública; e/ou (viii) responsabilização individual criminal dos membros da sua administração, funcionários e representantes. Todas essas circunstâncias poderão impactar adversamente a imagem, a reputação, a condição financeira e os resultados operacionais da Devedora.

Ademais, de acordo com a Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro, regulamentada pela Resolução do COFECI nº 1.336/2014, 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, como é o caso da Devedora, estão sujeitas a obrigações relacionadas à identificação dos clientes e manutenção de registros, bem como à comunicação de operações financeiras que possam constituir-se em sérios indícios da prática de lavagem de dinheiro ou, conforme o caso, declarações negativas, às autoridades competentes. Na presente data, a Devedora não possui política formal para reporte de operações ao Conselho de Controle de Atividades Financeiras (COAF), aprovada nos termos da Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro.

Além disso, os procedimentos mantidos pela Devedora podem ser considerados insuficientes pelas autoridades competentes para cumprimento da Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro. A ausência dos procedimentos estabelecidos na regulamentação aplicável pode acarretar a responsabilização administrativa da Devedora e/ou de seus administradores, com a possível aplicação das sanções previstas na Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro, quais sejam (i) advertência, (ii) multa pecuniária



variável não superior (a) ao dobro do valor da operação não reportada; (b) ao dobro do lucro real obtido ou que presumivelmente seria obtido pela realização da operação não reportada; ou (c) ao valor de R$ 20 milhões, (iii) inabilitação temporária, pelo prazo de até 10 (dez) anos, para o exercício do cargo de administrador, aplicada quando forem verificadas infrações graves quanto ao cumprimento das obrigações constantes da mesma lei ou quando ocorrer reincidência específica, devidamente caracterizada em transgressões anteriormente punidas com multa; ou (iv) cassação ou suspensão da autorização para o exercício de atividade, operação ou funcionamento, aplicada nos casos de reincidência específica de infrações anteriormente punidas com a pena de inabilitação temporária, o que poderá afetar adversamente a Devedora e sua reputação.

A materialização deste risco pode afetar o pagamento das Notas Comerciais pela Devedora, o que por consequência poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

A Devedora poderá ser impactada por decisões do Poder Público que restrinjam a utilização dos imóveis de sua propriedade, o que poderá afetar negativamente a Devedora.

A Devedora poderá ser afetada por decisões do Poder Público que visem a atender a utilidade e o interesse público, acarretando na desapropriação, parcial ou total, dos imóveis de sua propriedade. Nessas hipóteses a Devedora gozará de indenização decorrente da expropriação, contudo, muitas vezes esse valor é inferior ao praticado no mercado.

Além disso, a utilização dos imóveis pode ser limitada através de restrições aplicadas pelo Poder Público, que podem ensejar no tombamento do imóvel ou da área em seu entorno e/ou na criação de zonas especiais de preservação histórica e cultural. Tais atos podem acarretar na impossibilidade da execução dos empreendimentos, o que afetará negativamente a Devedora.

Ainda, o atraso na escrituração de terrenos adquiridos pela Devedora pode causar a perda destes. No processo da aquisição de terrenos a Devedora utiliza instrumentos particulares de promessas de compra e venda ou permuta, os quais apresentam condições suspensivas e/ou resolutivas. Somente após o cumprimento ou dispensa de tais condições, a aquisição da propriedade dos terrenos torna-se possível, mediante a lavratura e o registro das respectivas escrituras públicas, conforme cada caso, e consequente transferência de suas titularidades para a Devedora. Enquanto não ocorrer tal registro, o terreno ainda fica sujeito a eventuais passivos em nome do vendedor, que se mantém como o legítimo proprietário. Ademais, o terreno pode, ainda, ser indevidamente compromissado pelo vendedor a um terceiro e registrado por esse, restando à Devedora mero direito de pleitear indenização por perdas e danos contra o vendedor. A perda de um terreno já adquirido pode atrasar o cronograma ou até mesmo inviabilizar o lançamento de um empreendimento, resultando assim em um impacto adverso nos negócios da Devedora.

A materialização deste risco pode afetar o pagamento das Notas Comerciais pela Devedora, o que por consequência poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Os ativos da Devedora estão concentrados em determinadas áreas geográficas e uma desaceleração econômica nessas áreas pode ter um efeito adverso relevante nos resultados operacionais e condição financeira da Devedora.

Na presente data, a Devedora possui propriedades localizadas em 3 (três) estados: Rio de Janeiro, São Paulo e Minas Gerais. A Devedora espera continuar concentrando a maior parte dos seus ativos nessas regiões e, portanto, continuará a depender significativamente das condições econômicas que afetam essas áreas.

Consequentemente, uma desaceleração econômica nessas áreas poderia ter um efeito adverso relevante na condição financeira e nos resultados operacionais da Devedora devido à redução em sua receita e, consequentemente, um efeito adverso em sua capacidade de cumprir com suas obrigações de dívida e financiar suas operações.

A materialização deste risco pode afetar o pagamento das Notas Comerciais pela Devedora, o que por consequência poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média



A Devedora poderá não ser capaz de manter ou aumentar seu histórico de crescimento e expansão, o que poderá afetar adversamente os seus negócios, seus resultados e sua situação financeira.

A Devedora pretende continuar a sua estratégia de crescimento, porém o mercado apresenta inúmeras variáveis de incerteza que podem dificultar: (i) a aquisição de terrenos por parte da Devedora; (ii) aprovações dos projetos para os empreendimentos juntos aos órgãos públicos; (iii) capacidade da Devedora de levantar capital adicional; e (iv) concorrência crescente na aquisição de locais adequados para incorporação. Tais variáveis podem retardar o crescimento previsto pela Devedora e, ainda, fazer com que a Devedora necessite alterar a sua estratégia atual.

Há a possibilidade de que a Devedora encontre dificuldades operacionais em novas regiões, já que não possui histórico de expansão geográfica e, ainda, as margens de rentabilidade nessas novas localidades podem ser menores do que o esperado, inviabilizando ou tornando não vantajoso para Devedora a continuidade da expansão.

A materialização deste risco pode afetar o pagamento das Notas Comerciais pela Devedora, o que por consequência poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem afetar adversamente a Devedora.

A Devedora é ré ou autora em processos judiciais, nas esferas cível e trabalhista. A Devedora não pode garantir que os resultados desses processos serão favoráveis.

Assim, decisões contrárias aos interesses da Devedora que eventualmente alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos seus negócios poderão afetar adversamente, inclusive em aspectos reputacionais, a Devedora.

Da mesma forma, os membros do conselho de administração, da diretoria, bem como acionistas controladores da Devedora são ou podem vir a ser parte em processos judiciais e administrativos, cuja instauração e/ou resultado podem afetá-los negativamente, bem como afetar negativamente a reputação das partes e da Devedora. Podem também ser alvo de investigações, por exemplo em decorrência de violações relacionadas a atos de corrupção, cuja instauração e/ou resultados igualmente podem afetá-los negativamente, em especial se forem processos de natureza criminal, eventualmente impossibilitando-os ao exercício de suas funções na Devedora e/ou afetando adversamente a reputação desta direta ou indiretamente.

A materialização deste risco pode afetar o pagamento das Notas Comerciais pela Devedora, o que por consequência poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

A Devedora pode não dispor de seguro suficiente para se proteger contra perdas substanciais, o que poderá causar impactos operacionais e financeiros negativos.

No curso de seus negócios, desastres naturais, condições meteorológicas adversas, falhas humanas e outros eventos podem causar danos físicos e perda da vida, interrupção dos negócios da Devedora, danos a equipamentos, poluição, danos ao meio ambiente, dentre outros. A Devedora não pode garantir que as apólices de seguro por ela mantidas atualmente estarão sempre disponíveis e serão capazes e suficientes para cobrir eventuais danos decorrentes de sinistros ou pagamento de multas e outras penalidades.

Além disso, determinados tipos de riscos podem não estar cobertos por suas apólices, tais como, exemplificativamente, guerra, caso fortuito, força maior, ou interrupção de certas atividades. A ocorrência de sinistros que não estejam cobertos pelas apólices da Devedora, a ocorrência de danos em valores superiores à cobertura contratada ou a impossibilidade de contratação ou renovação de apólices de seguros, podem afetar adversamente os negócios e a condição financeira da Devedora. Ademais, a Devedora pode ser obrigada ao pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, penalidades que não se encontram cobertas pelas apólices de seguro, o que também poderá afetar de maneira adversa e relevante, a sua estratégia de crescimento e os seus resultados operacionais e financeiros.



A materialização deste risco pode afetar o pagamento das Notas Comerciais pela Devedora, o que por consequência poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Falhas nos programas de segurança cibernética ou na prevenção ou identificação de ataques cibernéticos aos sistemas de informação e base de dados da Devedora podem resultar em acesso indevido a informações confidenciais ou sensíveis, o que pode afetar adversamente a Devedora.

Ataques cibernéticos têm se tornado cada vez mais sofisticados e difusos. A Devedora mantém em sua base de dados informações sensíveis de seus clientes, que podem ser objeto de ataques cibernéticos por parte de indivíduos que tentam ter acesso não autorizado a estas informações para utilização de forma indevida. Interrupções ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Devedora, como por exemplo na apuração e contabilização do faturamento, causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no funcionamento corporativo, comercial e operacional da Devedora.

Tais ataques, interrupções ou falhas podem resultar em tempo de inatividade dos servidores ou operações da Devedora, perda de propriedade intelectual, segredos comerciais ou de outras informações comerciais sensíveis ou a interrupção das operações da Devedora. Falhas nos sistemas de segurança cibernética da Devedora ou falhas na prevenção ou identificação destes ataques podem ter um impacto adverso relevante para a Devedora.

Além disso, a Devedora está sujeita a sanções e multas caso não consiga provar que seus sistemas de segurança da informação estão aptos a detectar possíveis ataques cibernéticos. Dessa maneira, ataques cibernéticos podem impactar adversamente o caixa da Devedora, além de impactar negativamente a sua imagem.

A materialização deste risco pode afetar o pagamento das Notas Comerciais pela Devedora, o que por consequência poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

A Devedora poderá sofrer eventuais despesas atreladas aos Contratos de Locação por ela celebrados, além de eventual risco de desocupação dos imóveis, o que poderá afetar significativamente seu resultado.

A Devedora possui como prática a locação de imóveis de terceiros a fim de destiná-los à estruturação de sedes administrativas, escritórios, pontos de venda, galpões e alojamentos para colaboradores e/ou prestadores de serviços. É possível que alguns dos Contratos de Locação não estejam registrados nos respectivos registros de imóveis, o que em uma eventual alienação do imóvel pelo proprietário, ensejará a desocupação do imóvel, sem o gozo de qualquer direito de preferência pela Devedora. No mesmo sentido, diversos contratos de locação não possuem cláusula de vigência e/ou a referida cláusula não está registrada nas matrículas dos imóveis, de forma que, na hipótese de alienação dos imóveis a terceiros, os novos proprietários não estarão obrigados a respeitar o prazo locatício, ainda que determinados, e poderão pleitear que a Devedora desocupe o imóvel no prazo de 90 (noventa) dias.

Ademais, parte dos contratos de locação dos imóveis ocupados pela Devedora estão vigendo por prazo indeterminado, sendo que o locador poderá rescindir o contrato mediante notificação ao locatário com 30 (trinta) dias de antecedência para desocupação, livre de quaisquer penalidades ou indenizações, nos termos do § 2º do artigo 46 da Lei 8.245/1991, conforme alterada ("Lei de Locações").

O insucesso nas negociações ou a incapacidade da Devedora de renovar seus contratos de locação ou a renovação de tais contratos em condições menos favoráveis às atuais nos termos dos referidos contratos antes do vencimento pode ensejar a desocupação dos imóveis da Devedora.

Além disso, em caso de eventual infração contratual pela Devedora, é cabível a aplicabilidade de penalidades, que podem se resumir a multas ou podem chegar a atingir a ocupação do imóvel, a depender da infração cometida, de forma a impactar adversamente o planejamento da Devedora, podendo gerar atrasos nas obras e, consequentemente, impactar negativamente a sua imagem e seus resultados operacionais.

A materialização deste risco pode afetar o pagamento das Notas Comerciais pela Devedora, o que por consequência poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média



A Devedora está sujeita a riscos associados ao não cumprimento das leis relativas à proteção de dados, incluindo a nova Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, e pode ser afetada adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções.

Em 2018, foi sancionada a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/2018 – LGPD), que regula as práticas relacionadas ao tratamento de dados pessoais no Brasil. A LGPD estabeleceu um marco legal unificado, abrangendo dados pessoais e dados pessoais sensíveis, com regras específicas sobre bases legais de tratamento, obrigações relacionadas a incidentes de segurança, transferência e compartilhamento de dados, bem como os direitos dos titulares.

A Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD), criada pela mesma legislação, é a responsável por fiscalizar e aplicar sanções em caso de descumprimento da lei. A LGPD entrou em vigor em setembro de 2020, e as sanções administrativas passaram a ser aplicáveis a partir de agosto de 2021.

O descumprimento da LGPD pode sujeitar a Devedora a penalidades como advertências, divulgação pública da infração, bloqueio ou eliminação de dados, suspensão parcial das atividades de tratamento, proibição total de operação com dados pessoais, além de multas que podem chegar a 2% do faturamento da empresa no Brasil, limitadas a R$50 milhões por infração. A Devedora também pode ser responsabilizada por danos materiais e morais, individuais ou coletivos, causados por ela ou por terceiros com os quais compartilha dados pessoais.

Ainda assim, falhas na proteção dos dados pessoais tratados pela Devedora, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem acarretar impactos significativos. Tais eventos podem resultar em sanções administrativas, ações judiciais, prejuízos financeiros e danos à reputação institucional da Devedora, podendo afetar negativamente os seus resultados e o valor de seus ativos.

A materialização deste risco pode afetar o pagamento das Notas Comerciais pela Devedora, o que por consequência poderá afetar os titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

A Devedora enfrenta riscos relativos à obtenção de licenças e alvarás dos imóveis locados com a finalidade de instalação e operação de sua estrutura administrativa, o que poderá afetar negativamente a estratégia comercial da Devedora, e, consequentemente, seus resultados operacionais.

Os imóveis ocupados pela Devedora destinados à estruturação de sedes administrativas, escritórios, pontos de venda e galpões são alugados e dependem de diversos cadastros perante órgãos da Administração Pública federal, estadual e municipal, bem como da obtenção e regular manutenção de licenças e alvarás perante os órgãos competentes, como, por exemplo, no aspecto imobiliário, Prefeitura local e Corpo de Bombeiros estadual, para sua regular instalação, operação e funcionamento de suas atividades.

No tocante à licença de responsabilidade da Prefeitura local, destaca-se o Alvará de Funcionamento, que é o documento hábil para autorizar o desenvolvimento de atividades empresariais nos imóveis, sendo certo que a operação de atividades não residenciais sem a respectiva licença imobiliária implica no risco de aplicação de multas e, em casos extremos, a interdição do estabelecimento. Ainda, a interdição pode ser determinada pelo período necessário à obtenção da licença, ou, em caso de impossibilidade, pode ser determinado o encerramento definitivo das atividades naquele imóvel.

No tocante ao documento de responsabilidade do Corpo de Bombeiros, trata-se do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB"). Tendo em vista o baixo risco das atividades administrativas desenvolvidas pela Devedora, em alguns casos há a dispensa da obtenção deste documento para o funcionamento de imóveis operacionais. Quando de obtenção obrigatória, a inexistência do AVCB pode ensejar em autuação e notificação pelo Corpo de Bombeiros, para que a Devedora adeque o imóvel às normas de combate e prevenção à incêndio. O não atendimento à determinação do referido órgão poderá ensejar a aplicação de penalidades gradativas e/ou cumulativas consistentes em multas e até, em casos mais extremos, interdição do estabelecimento.

A Devedora não pode assegurar que atualmente possui, para todos os estabelecimentos, todas as licenças válidas para operar e/ou que obterá, no futuro, a renovação destas licenças sempre em prazos adequados; que os imóveis hoje estão em fase de obtenção ou renovação de tais licenças e/ou que irá



de fato obtê-las, sendo certo que reconhece que a ausência de regularização poderá gerar óbices às ocupações atualmente exercidas e, por conseguinte, eventuais prejuízos financeiros advindos de multas, bem como procedimentos de realocação para outros imóveis.

A estratégia comercial da Devedora pode ser afetada negativamente em caso de recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, pagamento de indenizações pelas seguradoras nas hipóteses de sinistro, interdição ou o fechamento de suas unidades em decorrência da não obtenção ou não renovação de autorizações, alvarás e licenças imobiliárias exigidas, bem como a aplicação de multas, o que poderá impactar negativamente os resultados operacionais da Devedora.

A materialização deste risco pode afetar o pagamento das Notas Comerciais pela Devedora, o que por consequência poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

b. seus acionistas, em especial os acionistas controladores

Em caso de diluição da participação dos acionistas controladores, a Devedora ficará suscetível a alianças entre os demais acionistas, conflitos entre acionistas, bem como outros eventos decorrentes da ausência de um acionista ou grupo que detenha o controle acionário da Devedora.

Caso a participação dos acionistas que detenham o controle acionário da Devedora seja diluída em razão de aumento de capital ou alteração das circunstâncias de controle da Devedora, a Devedora pode não ter mais um grupo com poder de controle, o que permitirá novas alianças entre acionistas, conflitos ou o surgimento de um novo acionista controlador ou grupo de controle.

A ausência de um grupo que detenha o controle da Devedora poderá causar dificuldades no processo de tomada de decisão da Devedora, uma vez que será necessário um número maior de acionistas par atingir o quórum de deliberações.

O surgimento de um novo grupo que detenha o controle da Devedora poderá resultar em mudanças repentinas nas políticas corporativas e forma de gestão da Devedora, podendo causar um impacto adverso na sua estratégia de crescimento e resultados operacionais.

A materialização deste risco pode afetar o pagamento das Notas Comerciais pela Devedora, o que por consequência poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

c. suas controladas e coligadas

Os resultados da Devedora são relevantemente impactados por resultados de sociedades por conta de participação ("SCPs") controladas e de propósito específico ("SPEs"), os quais podem não estar disponíveis.

A Devedora opera por meio de sociedades controladas, as quais são SCPs e SPEs. A capacidade de cumprir com suas obrigações financeiras de pagar dividendos à sua acionista depende do fluxo de caixa e dos lucros de tais sociedades, bem como da distribuição destes lucros sob a forma de dividendos. A Devedora mantém o controle financeiro e contábil das contas movimento destas sociedades, sendo que o pagamento de dividendos por parte das sociedades está condicionado ao cumprimento de todas as obrigações financeiras ou deliberações societárias.

Não há garantia que tais recursos serão disponibilizados à Devedora ou serão suficientes para cumprimento das obrigações financeiras e para o pagamento de dividendos. Adicionalmente, caso a regulamentação acerca da distribuição de lucro seja alterada, isto poderá causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora.

A materialização deste risco pode afetar o pagamento das Notas Comerciais pela Devedora, o que por consequência poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média



d. seus administradores

A perda de membros da administração da Devedora, ou a incapacidade da Devedora de atrair e manter pessoal qualificado para integrá-la, pode ter um efeito adverso material as atividades da Devedora, sua situação financeira e resultados operacionais.

A administração e operações da Devedora são dependentes em grande parte das contribuições de pessoas chave de nossa alta administração. A Devedora não pode assegurar que será bem-sucedida na atração ou retenção de membros de sua alta administração.

A perda de qualquer dos membros de alta administração da Devedora, ou a sua incapacidade de atrair e contratar outros executivos para integrá-la, poderá afetar adversamente a capacidade da Devedora implementar sua estratégia de negócio, bem como a sua situação financeira e nossos resultados operacionais.

A materialização deste risco pode afetar o pagamento das Notas Comerciais pela Devedora, o que por consequência poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Os administradores da Devedora poderão vir a ser réus em processos, o que pode afetar a reputação e os negócios da Devedora.

Os administradores da Devedora podem, eventualmente, sofrer processos judiciais ou administrativos relacionados ou não às atividades da Devedora, o que pode afetar de forma negativa a reputação da Devedora, o que pode prejudicar a negociação de futuros contratos e parcerias com novos clientes ou atuais parceiros que não queiram mais se associar à marca da Devedora. Ainda, caso ocorram, tais processos podem resultar em multas, penalidades e perda de reputação da Devedora, impactando negativamente o valor de mercado dos valores mobiliários de emissão da Devedora e a confiança dos investidores. Não é possível garantir que os processos judiciais e administrativos, ou mesmo o início de novos processos judiciais e administrativos contra quaisquer membros de administração ou conselho de administração, não imponham limitações ou restrições ao desempenho dos membros da administração ou conselho de administração que são parte nestes processos. Eventuais limitações poderão ter um efeito adverso ou reputação da Devedora.

A materialização deste risco pode afetar o pagamento das Notas Comerciais pela Devedora, o que por consequência poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

A Devedora está exposta a riscos associados a falha nos deveres de diligência e lealdade de seus administradores, que pode resultar em efeito adverso na sua imagem e nos seus negócios.

A reputação da Devedora também pode ser afetada por ações indevidas ou imprudentes de seus administradores, incluindo a violação de leis e regulamentos, fraudes e outras condutas inadequadas. Esse risco está relacionado à possibilidade de algum administrador engajar em má conduta e/ou agir em conflito de interesse em dissonância com a lei e com os valores e normas da Devedora de forma a gerar em efeito adverso prejuízo para os negócios da Devedora e/ou aos seus investidores. Os administradores podem estar sujeitos a conflitos de interesse em razão de sua posição na Devedora, podendo haver situações em que seus interesses pessoais possam conflitar com os interesses da Devedora. Esses conflitos podem prejudicar a tomada de decisão e impactar negativamente os negócios da Devedora.

A materialização deste risco pode afetar o pagamento das Notas Comerciais pela Devedora, o que por consequência poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

e. seus fornecedores

Elevação no preço dos insumos pode pressionar o custo de empreendimentos.

O aumento nos custos de produção dos empreendimentos, causados pelo aumento nos preços cobrados pelos fornecedores em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos celebrados da Devedora, inclusive devido às alterações da legislação tributária e



trabalhista, ou então a indisponibilidade de tal fornecedor no mercado por preços competitivos, sem que seja possível repassar tal aumento ao consumidor final, principalmente por causa da limitação do preço máximo de venda imposto pelo Programa Minha Casa Minha Vida, causa redução das margens da Devedora, afetando adversamente os seus resultados.

A materialização deste risco pode afetar o pagamento das Notas Comerciais pela Devedora, o que por consequência poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Caso as parcerias ou contratações de prestadores de serviços não sejam bem-sucedidas ou caso não seja possível manter um bom relacionamento com parceiros e prestadores de serviços, a Devedora pode ser afetada negativamente.

A Devedora pode estabelecer parcerias com, ou contratar os serviços de, outras incorporadoras e construtoras com o objetivo de (i) aumentar o número de empreendimentos em que participe; ou (ii) reduzir custos de aquisição de terrenos e diversificar a sua carteira de projetos, a manutenção de bom relacionamento com tais parceiros e prestadores de serviços é condição essencial para o sucesso de tais empreitadas e tais parcerias podem, inclusive, ser estabelecidas com outras empresas do grupo econômico da Devedora, na medida em que podem compartilhar sinergias e know-how em determinados empreendimentos.

Não há como assegurar que a Devedora será capaz de manter o bom relacionamento com todos os seus parceiros ou prestadores de serviços, tampouco que as empreitadas serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados. Problemas na manutenção das parcerias ou ainda a extinção de relações com prestadores de serviço, bem como dificuldades de atender adequadamente às necessidades de clientes em razão do insucesso destas, poderão afetar negativamente os negócios e imagem da Devedora, seu resultado operacional e financeiro, fluxo de caixa.

A materialização deste risco pode afetar o pagamento das Notas Comerciais pela Devedora, o que por consequência poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

A Devedora e suas subsidiárias podem figurar como responsáveis principais ou solidárias das dívidas trabalhistas e previdenciárias de terceirizados ou por danos ambientais causados por seus fornecedores, o que poderá trazer efeitos adversos no resultado financeiro da Devedora e na sua imagem.

A Devedora trabalha com mão-de-obra operacional terceirizada. A legislação nacional entende a contratante dos serviços terceirizados como corresponsável em caso de emprego de alguma ação judicial trabalhista, de modo que a Devedora ou suas subsidiárias, na condição de tomadores de serviços de terceiros poderão ser responsabilizados pelos débitos trabalhistas e previdenciários dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando essas deixarem de cumprir com suas obrigações trabalhistas e previdenciárias.

Adicionalmente, a Devedora pode, por sua vez, vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas às suas subsidiárias, independentemente de ser assegurado a ela e às suas subsidiárias o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços. A ocorrência de eventuais contingências é de difícil previsão e quantificação, e se vierem a se consumar poderão afetar adversamente a situação financeira da Devedora e os seus resultados, bem como impactar negativamente sua imagem em caso de eventual aplicação de multa ou pagamento de indenização.

Ainda, caso uma ou mais das empresas prestadoras de serviços terceirizados contratadas pela Devedora descontinue suas atividades ou interrompa a prestação de serviços, as operações da Devedora poderão ser prejudicadas, o que poderá acarretar um efeito adverso em seus resultados.

Por fim, na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade objetiva e solidária. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental, independentemente da comprovação de culpa dos agentes, o que poderá afetar adversamente os resultados e atividades da Devedora.



A contratação de terceiros para proceder a qualquer intervenção nos empreendimentos e atividades da Devedora, tais como, gerenciamento de áreas contaminadas, supressão de vegetação, construções ou disposição final de resíduos, não exime a responsabilidade da Devedora por eventuais danos ambientais causados pelo fornecedor contratado pela Devedora. Caso a Devedora seja responsabilizada por eventuais danos, seus resultados e sua imagem poderão ser adversamente afetados.

A materialização deste risco pode afetar o pagamento das Notas Comerciais pela Devedora, o que por consequência poderá afetar os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Eventuais atrasos e falhas em empreendimentos imobiliários da Devedora, causados por parceiros comerciais ou fornecedores e, portanto, fora do controle da Devedora, podem ter um efeito adverso em sua imagem, seus negócios e sujeitar a Devedora à imposição de responsabilidade civil.

A Devedora adquire materiais de construção utilizados na construção de empreendimentos imobiliários como concreto, blocos de concreto, aço, tijolos, janelas, portas, telhas e tubulações. Além disso, a Devedora também terceiriza os serviços de construção de que necessita para desenvolver seus empreendimentos. Deste modo, o prazo e a qualidade dos empreendimentos da Devedora dependem de fatores que estão fora do seu controle, incluindo, mas não se limitando, à qualidade e tempestividade da entrega do material de construção para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados.

A Devedora possui uma variedade de contratos de empreitada e de prestação de serviços com diferentes fornecedores para a construção de cada um de seus empreendimentos imobiliários, de modo que atrasos ou falhas na atividade de um dos fornecedores podem impactar na atividade de outros, bem como pode haver atrasos relacionados à interação entre os diferentes escopos de cada fornecedor, prejudicando o desenvolvimento do empreendimento imobiliário como um todo.

A ocorrência de um ou mais desses problemas nos empreendimentos imobiliários da Devedora e eventuais falhas, atrasos ou defeitos na construção dos empreendimentos da Devedora podem ter um efeito negativo em sua imagem e no relacionamento com seus clientes, podendo afetar adversamente a Devedora.

Os mecanismos previstos nos contratos celebrados pela Devedora com seus fornecedores para o caso de atrasos, defeitos ou falhas dos fornecedores na realização das atividades dos fornecedores, podem não ser suficiente para neutralizar o efeito negativo das eventuais, falhas, atrasos ou defeitos na construção dos empreendimentos imobiliários ocasionados por tais fornecedores.

Os atrasos nas obras, escassez ou indisponibilidade de insumos ou de mão de obra qualificada ou as condições adversas descritas acima podem aumentar os custos de incorporação dos empreendimentos da Devedora. Adicionalmente, conforme o disposto no artigo 618 do Código Civil, a Devedora está obrigada a prestar garantia limitada ao prazo de cinco anos sobre defeitos estruturais em seus empreendimentos e pode vir a ser acionada com relação a tais garantias.

Além disso, a Devedora pode vir a ser acionada após o referido prazo limite de cinco anos, caso seja comprovado o nexo causal entre defeitos estruturais de seus empreendimentos e eventuais danos sofridos. Nestas hipóteses, a Devedora tem responsabilidade objetiva e pode incorrer em despesas inesperadas, o que, por sua vez, poderá acarretar um efeito adverso para a Devedora.

A materialização deste risco pode afetar o pagamento das Notas Comerciais pela Devedora, o que por consequência poderá afetar os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

f. seus clientes

O nível de inadimplência pode subir, reduzindo as margens e aumentando a Provisão para Perda Estimada na Realização de Créditos e as perdas da Devedora.

As instituições financeiras não têm como prática conceder financiamento de 100% do valor da unidade, em consequência o cliente contrata diretamente com a Devedora o financiamento desta diferença, chamado de pró-soluto. A Devedora está sujeita aos riscos associados à concessão de financiamentos,



incluindo risco de crescimento da inflação, falta de pagamento do principal e juros e risco de aumento dos custos dos recursos por nós captados. Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes e/ou aumento nos nossos custos de captação de recursos, nossa situação financeira e os resultados das nossas operações podem ser adversamente impactados.

Caso o comprador venha a se tornar inadimplente, a Devedora não pode garantir que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor de qualquer contrato de venda a prazo por meio das vias de cobrança, o que poderá ter um efeito relevante adverso nos nossos resultados operacionais.

Adicionalmente a Devedora capta recursos a diferentes taxas e indexadores e pode não conseguir repassar aos nossos clientes tais condições de remuneração, de modo a conceder financiamentos com indexadores diferentes. O descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos e os financiamentos concedidos pela Devedora poderá afetar o fluxo de caixa e desempenho financeiro da Devedora.

A materialização deste risco pode afetar o pagamento das Notas Comerciais pela Devedora, o que por consequência poderá afetar os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Falta de disponibilidade de recursos para aquisição de unidades habitacionais e/ou aumento das taxas de juros, especialmente no segmento popular, podem prejudicar o poder de compra dos clientes e, consequentemente, afetar adversamente o volume de vendas da Devedora.

A falta de disponibilidade de recursos para financiamentos de unidades habitacionais a pessoas físicas no mercado e/ou aumento das taxas de juros associadas a tais financiamentos podem diminuir o poder de compra ou a disposição dos potenciais compradores para financiar imóveis, reduzindo a demanda por imóveis residenciais ou aumentando os distratos de contratos imobiliários, o que poderá afetar adversamente a Devedora.

Os diferentes tipos de financiamento bancário obtidos pelos consumidores para a compra de imóveis possuem como principal fonte o SFH, financiado com recursos captados por meio dos depósitos em caderneta de poupança, conforme estabelecido pela legislação brasileira. O Conselho Monetário Nacional ("CMN"), com frequência, altera o limite desses recursos para financiamento imobiliário. Assim, caso o CMN restrinja o limite de disponibilidade do sistema destinado a financiar a compra de imóveis ou caso ocorra aumento das taxas de juros, poderá ocorrer uma redução da procura por imóveis residenciais e comerciais, bem como por incorporações.

Mudanças nas regras do SFH ou a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou, ainda, um aumento dos custos de tais recursos pode afetar adversamente a concessão de crédito aos compradores de imóveis, o que pode obrigar a Devedora a expandir o financiamento a seus clientes, resultando em um aumento significativo de recursos necessários à manutenção do mesmo número de operações e afetando adversamente a Devedora.

A materialização deste risco pode afetar o pagamento das Notas Comerciais pela Devedora, o que por consequência poderá afetar os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

A Devedora está sujeita a riscos associados aos distratos de contratos imobiliários pleiteados pelos adquirentes das unidades autônomas, que podem afetar adversamente a Devedora.

O distrato imobiliário foi regulamentado pela Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, conforme alterada ("Lei do Distrato"), a qual estabelece a previsão legal de multa em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente/cliente em percentual que pode variar de 25% até 50% do valor já pago pela unidade residencial adquirida, sendo que no caso da Devedora este percentual sempre será de 50%, uma vez que se vale do regime do Patrimônio de Afetação em todos seus empreendimentos.

O cancelamento da venda impacta negativamente o fluxo de caixa da Devedora em razão do dispêndio de recursos para ressarcir o cliente (i) em 30 (trinta) dias da expedição do Habite-se, ou documento equivalente emitido pelo órgão público municipal, nos termos da legislação local, no caso de unidades



em empreendimentos desenvolvidos em regime de patrimônio de afetação, ou (ii) em 180 (cento e oitenta) dias contados do distrato no caso dos demais empreendimentos. Tal cancelamento também impacta negativamente a carteira de recebíveis da Devedora.

Adicionalmente, o retorno da unidade para o estoque gera novos custos para revendê-la e, no caso de uma unidade pronta, gera, ainda, custos adicionais com contribuições de condomínio, imposto predial e territorial urbano (IPTU) e conservação da unidade, o que pode impactar negativamente o caixa e a estratégia de crescimento da Devedora.

A materialização deste risco pode afetar o pagamento das Notas Comerciais pela Devedora, o que por consequência poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

No Programa Minha Casa Minha Vida, ao concretizar o financiamento imobiliário do cliente ao longo da obra, o banco financiador exige a coparticipação da Devedora caso o cliente não faça os pagamentos em dia das parcelas vincendas no período de obras e a inadimplência do cliente pode ter um efeito adverso para a Devedora.

No Programa, é permitido ao cliente realizar o financiamento imobiliário com o banco financiador mesmo sem o imóvel concluído, sendo que, durante o período em que o imóvel permanece em construção, o banco financiador exige a coparticipação da Devedora, de forma que, caso ocorra o inadimplemento por parte do cliente no que tange o pagamento de parcela de juros, a Devedora deve efetivar o pagamento pelo cliente, ficando a responsabilidade da cobrança a cargo da Devedora. A coparticipação da Devedora é exigida para todos os contratos no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida durante o período de obras e pode afetar adversamente a Devedora na hipótese de inadimplência de seus clientes.

A materialização deste risco pode afetar o pagamento das Notas Comerciais pela Devedora, o que por consequência poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

g. setores da economia nos quais o emissor atue

A Devedora está exposta a riscos associados à compra, incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis, os quais poderão afetar substancialmente seus resultados operacionais e financeiros.

Existem riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos, volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, escassez de mão-de-obra de alto nível, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e mudanças nas leis ambientais e de zoneamento. Além desses riscos, os resultados operacionais e as atividades da Devedora podem ser afetados especificamente pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário e, consequentemente, da Devedora, em razão da desaceleração da economia e consequente redução de rendas, aumento das taxas de juros, de inflação e desemprego, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- O ciclo de operação, desde a aquisição do terreno até a conclusão de uma obra, com suas aprovações finais, é longo, o que torna a Devedora exposta às incertezas econômicas que podem afetar o apetite do consumidor, custos de construção, disponibilidade de mão de obra e materiais;
- A Devedora pode ser impedida de corrigir monetariamente seus recebíveis de acordo com as taxas de inflação vigentes, em decorrência de alterações nas condições de mercado e regulamentações, o que pode inviabilizar financeiramente projetos da Devedora;
- O grau de interesse dos compradores por um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar significativamente abaixo do esperado, alterando o valor ou a quantidade de unidades vendidas, impactando negativamente os lucros estimados da Devedora;



- A Devedora pode ser impactada com a falência ou dificuldades financeiras significativas de uma concorrente, o que poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança no setor imobiliário, afetando adversamente a reputação da Devedora;
- Um excesso de oferta de empreendimentos residenciais populares nas regiões de atuação da Devedora pode afetar adversamente o preço das unidades a serem comercializadas, impactando adversamente os resultados da Devedora;
- Caso os possíveis compradores tenham uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade dos empreendimentos da Devedora, a procura pelas unidades pode diminuir e, consequentemente, os resultados da Devedora podem ser impactados adversamente;
- As margens de lucro estimadas pela Devedora podem ser afetadas adversamente em função do aumento nos custos operacionais, investimentos, prêmios de seguro, tributos incidentes sobre imóveis ou atividades imobiliárias, mudança no regime tributário aplicável à construção civil e tarifas públicas;
- O aumento nos preços dos terrenos disponíveis para incorporação nas regiões de atuação da Devedora, bem como a diminuição das oportunidades de incorporação, pode afetar adversamente os resultados da Devedora e a sua estratégia de crescimento;
- A interrupção de fornecimento de materiais de construção e equipamentos causar atrasos ou aumentar os custos previstos pela Devedora para o projeto, podendo impactar adversamente a reputação da Devedora e seus resultados operacionais;
- A construção e a venda das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma planejado, acarretando aumento dos custos de construção, a rescisão dos contratos de venda ou aumento das unidades no estoque da Devedora, afetando adversamente os seus resultados operacionais; e
- Mudanças na política de concessão dos créditos utilizados pelos clientes da Devedora podem afetar a disponibilidade de recursos e a quantidade de financiamentos concedidos aos compradores de imóveis, o que pode diminuir a procura dos imóveis da Devedora e, consequentemente, afetar adversamente seus resultados operacionais.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito adverso relevante sobre as atividades, condição financeira e resultados operacionais da Devedora afetando a capacidade de pagamento das Notas Comerciais pela Devedora, o que, por consequência, poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Devedora pode perder sua posição no mercado.

O setor imobiliário do Brasil é altamente competitivo e fragmentado e a Devedora não pode garantir que novos competidores, inclusive internacionais, não ingressarão neste setor ou que os atuais não se tornarão mais competitivos, aumentando a concorrência na aquisição de terrenos, na contratação de novos projetos com os agentes financiadores e na identificação de potenciais compradores dos imóveis. Da mesma forma, a Devedora não pode garantir que conseguirá manter a sua participação de mercado no setor imobiliário brasileiro, tampouco que os atuais e novos competidores não terão acesso a recursos financeiros em melhores condições que a Devedora e, consequentemente, estabelecerão uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário, ou, ainda, adquirirão experiência e know-how para desenvolver produtos de qualidade a preços competitivos.

Os principais fatores competitivos no setor de incorporações imobiliárias incluem capacidade financeira e operacional, disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Muitos incorporadores residenciais e comerciais e companhias de serviços imobiliários (inclusive maiores e mais capitalizadas que a Devedora) concorrem na aquisição de terrenos, na tomada de recursos financeiros para incorporação e na busca de compradores em potencial. A Devedora poderá ter sua capacidade financeira afetada e diminuição da sua receita, o que pode ter um impacto adverso relevante na Devedora.



Adicionalmente, o ingresso de novos concorrentes nas Faixas do Programa "Minha Casa Minha Vida" de atuação da Devedora pode afetar os resultados operacionais e financeiros da Devedora, caso a Devedora não seja capaz de reagir às pressões de modo rápido e adequado. Além disso, os concorrentes poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições que a Devedora e, consequentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, o que poderá ocasionar efeitos adversos nos resultados da Devedora.

A materialização deste risco pode afetar o pagamento das Notas Comerciais pela Devedora, o que por consequência poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

A falta de disponibilidade de recursos para obtenção de financiamento, a mudança nas políticas atuais de financiamento para Empreendimentos Residenciais Populares e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição dos potenciais compradores das unidades dos empreendimentos da Devedora para financiar suas aquisições.

Os compradores de Empreendimentos Residenciais Populares geralmente dependem de empréstimos para financiar as suas aquisições. A falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento, a mudança nas políticas atuais de financiamento para Empreendimentos Residenciais Populares e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição dos potenciais compradores das unidades dos empreendimentos da Devedora para financiar suas aquisições.

O Conselho Monetário Nacional (CMN) frequentemente altera o valor dos recursos que os bancos devem ter disponíveis para o financiamento imobiliário, em especial, do Sistema Financeiro da Habitação (SFH). Caso o CMN restrinja o valor dos recursos disponibilizados ou aumente as taxas de juros para a obtenção de financiamento imobiliário, a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições seria reduzida, afetando adversamente os resultados operacionais da Devedora.

Ainda, mudanças nas regras de utilização do FGTS podem impactar as taxas de juros para financiamento de Empreendimentos Residenciais Populares, bem como a disponibilidade dos recursos utilizados pelos potenciais compradores. Consequentemente, tal mudança poderia causar uma redução da demanda pelos imóveis da Devedora e/ou aumento no valor financiado diretamente com a Devedora, afetando adversa e significativamente as atividades, condição financeira e resultados operacionais da Devedora.

A materialização deste risco pode afetar o pagamento das Notas Comerciais pela Devedora, o que por consequência poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

h. regulação dos setores em que o emissor atue

O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos, bem como alterações na legislação tributária brasileira ou conflitos em sua interpretação podem impactar adversamente a Devedora.

O Governo Brasileiro tem frequentemente implementado diversas alterações nos regimes fiscais que podem afetar a Devedora e seus clientes, inclusive como resultado da execução ou alteração de tratados fiscais. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas vigentes, bases de cálculo e/ou criação de novos tributos, temporários ou definitivos, incidentes sobre as atividades da Devedora. Algumas dessas mudanças podem resultar em aumentos da carga tributária da Devedora, o que poderia afetar adversamente sua lucratividade e os preços de seus empreendimentos, bem como restringir sua capacidade de fazer negócios nos mercados em que atua, afetando negativamente a Devedora.

Na presente data, a carga tributária aplicada às atividades da Devedora é reduzida em razão do Regime Especial de Tributação - RET, aplicável às atividades de construção, reforma e incorporação de imóveis, instituído pela Lei nº 10.931 de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, e pela Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009.



Em 2024, foi aprovada no Congresso Nacional uma ampla reforma tributária, que prevê a substituição de diversos tributos - como PIS, COFINS, IPI, ICMS e ISS - pela criação de um Imposto sobre Valor Agregado (IVA) dual, composto pela Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) e o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS). A regulamentação da nova estrutura tributária ainda está em curso e sua implementação ocorrerá de forma gradual até 2033. Entretanto, os efeitos iniciais da transição já podem gerar incertezas sobre a carga tributária efetiva das atividades da Devedora.

Caso o novo regime implique em aumento de alíquotas ou eliminação de benefícios atualmente usufruídos, como o próprio RET, poderá haver impactos negativos na rentabilidade dos empreendimentos, na precificação das unidades e na viabilidade de projetos, especialmente no segmento econômico. Essa transição pode, ainda, elevar a complexidade tributária e aumentar os custos de conformidade, afetando adversamente os resultados operacionais e financeiros da Devedora.

A materialização deste risco pode afetar o pagamento das Notas Comerciais pela Devedora, o que por consequência poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

As atividades da Devedora estão sujeitas à extensa regulamentação, que, se alterada, pode afetar adversamente a operação da Devedora.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito à extensa regulamentação relativa a requisitos para licenciamento de edificações e zoneamento, assim como à regulamentação e leis ambientais expedidas por autoridades federais, estaduais e municipais. Essa regulamentação, incluindo exigências relativas à matéria prima utilizada nos empreendimentos imobiliários, bem como normas relativas à proteção ao consumidor, afeta a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação e construção, o que pode resultar em atrasos nos empreendimentos imobiliários ou fazer com que a Devedora incorra em custos significativos para cumpri-las, podendo também proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção imobiliária comercial e residencial em determinadas localidades. Tais mudanças na regulamentação podem afetar adversamente os custos e o resultado operacional da Devedora.

A Devedora está sujeita a várias leis e regulamentos federais, estaduais e municipais, inclusive relativos à construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio ambiente, proteção do patrimônio histórico, do consumidor e da concorrência. Para que a Devedora possa desenvolver as suas atividades, é preciso obter, manter e renovar alvarás, licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais. Caso a Devedora deixe de observar tais leis e regulamentos, ficará sujeita à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e revogação de autorizações ou outras restrições às suas atividades de incorporação de empreendimentos, podem afetar adversamente os terrenos em estoque da Devedora e os seus projetos de incorporação, podendo impactar adversamente a sua reputação, sua estratégia de crescimento e seus resultados operacionais.

A regulamentação que rege o setor imobiliário brasileiro, bem como a legislação ambiental, pode se tornar mais rígida no decorrer do tempo. Normas Técnicas podem sofrer alterações que afetem o produto já desenvolvido pela Devedora, bem como podem ser promulgadas Leis que exijam adaptações a determinados projetos, a exemplo da Lei nº 10.098 de 19 de dezembro de 2000 (Lei de Acessibilidade) que alterou parâmetros de construção.

Não é possível garantir ao investidor que novas normas, mais rígidas, não serão aprovadas ou, se aprovadas, não serão aplicáveis à Devedora, ou que não ocorrerão interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, exigindo que a Devedora utilize fundos adicionais para cumprir as exigências decorrentes de interpretações ou de novas normas, tornando a incorporação de seus empreendimentos mais custosa e podendo atrasar a entrega dos empreendimentos da Devedora, afetando adversamente a sua imagem e os seus resultados operacionais.

A materialização deste risco pode afetar o pagamento das Notas Comerciais pela Devedora, o que por consequência poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior



Falta ou atrasos na obtenção das licenças, autorizações, alvarás e registros necessários pode prejudicar o regular funcionamento das operações, o que pode ter impacto negativo para a Devedora.

Todos os terrenos adquiridos para fins de incorporação, execução de projetos imobiliários, bem como comercialização e eventual financiamento junto a instituições financeiras estão sujeitos à obtenção de determinadas licenças, inclusive licenças ambientais, autorizações e registros perante órgãos municipais, estaduais ou federais, cartórios de registro de imóveis e demais órgãos competentes. A expansão das operações da Devedora pode exigir que ela obtenha novas licenças, autorizações, alvarás e/ou registros, e que seus terrenos e/ou empreendimentos sejam regularizados perante as autoridades competentes.

Adicionalmente, para obtenção de determinadas licenças, autorizações, alvarás e registros, a Devedora pode ser obrigada a realizar mudanças em suas operações de forma a restringir o impacto atual ou potencial de suas atividades. Além disso, a Devedora pode estar sujeita à regulação e controle de outras autoridades públicas, além daquelas que hoje entende como sendo as únicas competentes, não podendo garantir que tais autoridades tenham um entendimento diverso quanto à necessidade de obtenção de outras licenças, alvarás e autorizações.

A Devedora não pode garantir que será capaz de manter ou renovar as suas licenças, inclusive licenças ambientais, autorizações, alvarás e registros, que eles serão renovados, ou que as autoridades competentes não se recusarão a emiti-los ou renová-los ou não atrasarão a sua emissão, ajuste ou renovação. Da mesma forma, a Devedora não pode garantir que (i) os processos para obtenção, ajuste ou renovação dessas licenças, autorizações, alvarás e registros não se tornarão mais dificultosos, ou (ii) que não serão impostas licenças, autorizações, alvarás e registros adicionais pelas autoridades competentes.

Qualquer desses fatores pode fazer com que a Devedora incorra em custos adicionais, o que pode obrigá-la a destinar recursos para o cumprimento de eventuais encargos adicionais e comprometer o regular funcionamento das suas atividades de incorporação, o que, consequentemente, impactará a continuidade das obras em andamento. Ainda, o desenvolvimento de atividades sem as devidas licenças, autorizações, alvarás e/ou registros ou em desconformidade com as licenças e suas exigências técnicas pode resultar em multas elevadas, sanções criminais, revogação de licenças de operação e/ou na proibição de exercício das atividades, impactando adversamente o plano de negócios, resultados operacionais e imagem da Devedora.

A materialização deste risco pode afetar o pagamento das Notas Comerciais pela Devedora, o que por consequência poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

i. questões sociais

As operações da Devedora estão sujeitas a extensas regulamentações socioambientais, e caso haja mudanças ou novas regras, a Devedora pode sofrer impactos negativos.

No setor imobiliário brasileiro, existe uma ampla regulamentação relacionada à aprovação de edifícios. Normas emitidas por várias autoridades federais, estaduais e municipais estabelecem diretrizes para o uso e ocupação de terrenos, podendo afetar a viabilidade econômica das atividades de incorporação imobiliária e construção, através de restrições de zoneamento urbano que podem ter um impacto significativo na obtenção das licenças necessárias.

Além disso, todos os projetos requerem avaliações e aprovações de diversas autoridades governamentais, o que pode influenciar o tempo necessário para obter aprovações, construir ou receber as autorizações finais, acarretando custos consideráveis para a Devedora. A necessidade de obter aprovações e licenças pode impor restrições severas ou até mesmo proibir atividades de incorporação e construção residencial em áreas urbanas protegidas ambientalmente ou sensíveis.

A opinião da sociedade civil também é um aspecto a ser levado em conta, uma vez que audiências públicas podem determinar a continuação, restrição ou proibição do desenvolvimento de certos empreendimentos. As leis que regulam o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, estão inclinadas a se tornar mais restritivas e qualquer aumento nas restrições pode afetar de maneira adversa e significativa os resultados operacionais da Devedora.



Eventual materialização deste risco pode afetar o pagamento das Notas Comerciais pela Devedora, o que por consequência poderá afetar os titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

A Devedora pode ser responsabilizada por impactos em sua própria força de trabalho, na população e no meio ambiente, devido a acidentes relacionados às suas construções.

As operações da Devedora operações riscos que podem levar a acidentes, como contaminações, incêndios, desmoronamentos, queda de equipamentos, entre outros. Esses acidentes podem ser causados por ocorrências naturais, erros humanos, falhas técnicas e outros fatores e, como uma parte significativa das operações é realizada em áreas urbanas, a população é um fator a ser constantemente considerado. Qualquer incidente que ocorra nas instalações da Devedora ou em áreas ocupadas por seres humanos, seja de forma regular ou irregular, pode resultar em danos graves, tais como perdas humanas, danos ambientais e materiais, perda de produção e responsabilidade em processos civis, criminais e ambientais. Esses eventos também podem resultar em danos à reputação, danos financeiros, penalidades para a Devedora, administradores, e dificuldades na obtenção ou manutenção de contratos de financiamento.

A materialização deste risco pode afetar o pagamento das Notas Comerciais pela Devedora, o que por consequência poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

A Devedora está sujeita a obrigações relativas à garantia de condições dignas de trabalho e cumprimento dos direitos humanos de seus empregados, que podem fazer com que a Devedora incorra em custos adicionais, bem como em contingências significativas referentes a questões sociais.

A Devedora deve garantir condições dignas de trabalho aos seus empregados, zelando por sua saúde, segurança e bem-estar e assegurando seu direito de associação e participação em entidades sindicais, em conformidade com leis e regulamentos locais, respeitando os direitos humanos.

Um local de trabalho identificado como perigoso, hostil ou discriminatório pode resultar em contingências legais e inibir a capacidade da Devedora de atrair e reter talentos, negociar junto a entidades associativas e sindicais, prevenir incidentes de saúde e segurança do trabalho, e impulsionar a inovação. Na hipótese de a Devedora não tomar iniciativas bem estruturadas e integradas ao planejamento de longo prazo para fomentar a diversidade, equidade e inclusão, tanto no seu quadro de funcionários quanto na composição dos órgãos estatutários e da liderança, poderá sofrer questionamentos, inclusive em sede judicial, acerca da ausência de metas claras e ações efetivas nesse âmbito.

Não há garantia de que a Devedora conseguirá realizar o gerenciamento adequado dos riscos sociais apontados e atendendo a todos os parâmetros e diretrizes o que, consequentemente, pode eventualmente prejudicar os resultados operacionais e a reputação da Devedora.

A materialização deste risco pode afetar o pagamento das Notas Comerciais pela Devedora, o que por consequência poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

j. questões ambientais

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 por parte da Devedora ou de suas subsidiárias pode resultar na obrigação de 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 de áreas afetadas, direta ou indiretamente, resultando em aumento de despesas, investimentos inesperados e risco à sua reputação. Considerando que há possibilidade de advir legislação ou regulamentação ambiental mais severa no decorrer do tempo, seja pela aprovação de novas normas ou por interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, a Devedora pode incorrer em despesas adicionais relevantes de compliance ambiental e ter atrasos nos projetos ou dificuldade em obter todas as licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento de suas obras.



Ademais, atrasos ou indeferimentos por parte dos órgãos ambientais licenciadores na emissão ou renovação de licenças poderão afetar os resultados operacionais da Devedora de forma negativa. Caso a Devedora ou suas controladas falhem em cumprir a regulamentação aplicável, a Devedora e suas controladas podem ficar sujeitas à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e à revogação de autorizações ou outras restrições às suas atividades de incorporação, construção, manutenção e venda de empreendimentos, gerando impacto adverso sobre sua situação financeira.

Na qualidade de desenvolvedora de empreendimentos imobiliários, a Devedora pode ser responsabilizada por medidas de gerenciamento ambiental, tais como investigações, remediação e monitoramentos, relacionados à presença de substâncias nocivas ou tóxicas presentes no solo, subsolo e águas superficiais e subterrâneas dos respectivos terrenos. Independentemente de dolo ou culpa, 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. A Devedora pode, também, ser considerada responsável, inclusive criminalmente, pelos danos potenciais e riscos associados a irregularidades ambientais e ocasionados por essas substâncias que ocorram em tais terrenos ou em outras áreas que tenham sido afetadas em razão da atividade da Devedora.

Com base na legislação aplicável, a responsabilidade ambiental pode ocorrer em três esferas distintas e independentes: civil, criminal e administrativa. A ausência de responsabilidade em uma de tais esferas não isenta, necessariamente, o agente de responsabilidade nas demais. 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 resultados da Devedora.

A materialização deste risco pode afetar o pagamento das Notas Comerciais pela Devedora, o que por consequência poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

A Devedora pode ser responsável pela regularização ambiental de terrenos por ela adquiridos, pela remediação de contaminações de solo e, ainda, ser responsável solidária pelos danos ambientais causados por seus fornecedores e parceiros o que pode afetá-la adversamente.

As atividades de incorporação imobiliária e construção de empreendimentos podem sujeitar a Devedora ou suas controladas a obrigações ambientais. As despesas operacionais podem ser maiores do que as estimadas, devido aos custos relativos ao cumprimento das leis e regulamentações ambientais atuais e futuras. Adicionalmente, na qualidade de incorporadora e/ou construtora, a Devedora e suas controladas podem ser responsabilizadas pela remoção ou tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas presentes no solo, subsolo e águas superficiais e subterrâneas dos imóveis, inclusive contaminação que possa ser proveniente de terreno vizinho ou situado nas proximidades, tendo que arcar com todos os custos envolvidos, o que pode vir a afetá-la adversamente.

A responsabilidade civil impõe ao poluidor a obrigação de recomposição do meio ambiente ou, na sua impossibilidade, de ressarcimento dos prejuízos causados. Ainda, a responsabilização não depende da demonstração de culpa, mas apenas da relação entre a atividade exercida e os danos verificados, de forma que a Devedora poderá ser responsabilizada por atos tomados por seus fornecedores e parceiros em seu benefício, o que poderá afetar adversamente o caixa e a reputação da Devedora.

A materialização deste risco pode afetar o pagamento das Notas Comerciais pela Devedora, o que por consequência poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

As atividades da Devedora e suas controladas estão sujeitas à regulamentação ambiental, o que pode vir a aumentar o custo da Devedora e limitar o desenvolvimento de seus negócios ou, de outra forma, afetar adversamente as suas atividades.

As operações da Devedora e suas controladas estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. As normas ambientais podem acarretar atrasos nos projetos desenvolvidos ou, ainda, fazer com que a Devedora incorra em custos significativos para seu cumprimento. Além disso, a



legislação ambiental pode proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Qualquer aumento de restrições na legislação imobiliária pode afetar adversamente a Devedora.

Existe ainda a possibilidade das leis de zoneamento e proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um terreno, bem como antes e durante o desenvolvimento do projeto a ele atrelado, o que pode gerar a necessidade de alteração dos projetos da Devedora e suas controladas, incorrendo em aumento de custos e eventuais atrasos, resultando em um efeito adverso para os negócios da Devedora, sua reputação e seus resultados estimados.

A Devedora e suas controladas também estão sujeitas a licenças e autorizações fornecidas por diversas autoridades governamentais para desenvolver a sua atividade de incorporação imobiliária, podendo os processos de obtenção das novas licenças e autorizações serem mais demorados, rígidos ou interpretados contrariamente aos interesses da Devedora, o que pode afetar adversamente seus resultados operacionais.

A materialização deste risco pode afetar o pagamento das Notas Comerciais pela Devedora, o que por consequência poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

k. questões climáticas, incluindo riscos físicos e de transição

Condições climáticas adversas, incêndios ou outros desastres naturais ou de origem humana podem afetar as instalações e a estrutura de custos da Devedora e causar danos a seus negócios, o que pode causar um efeito material adverso para a Devedora.

Eventuais condições climáticas adversas, incêndios, danos causados por desastres naturais ou de origem humana, danos ambientais e outras condições imprevistas ou imprevisíveis podem causar danos significativos aos empreendimentos da Devedora, danificar ou destruir as suas instalações e propriedades, ocasionar atrasos em seus projetos, e, consequentemente, demandar a realização de investimentos adicionais e não planejados. Interrupções duradouras no fornecimento de energia elétrica nos empreendimentos da Devedora podem implicar em aumentos significativos nos custos.

Adicionalmente, as propriedades que a Devedora deseja ou pretende adquirir podem também ser afetadas por problemas ou condições imprevistas de planejamento, engenharia, ambientais ou geológicos, incluindo condições ou problemas que surgem em propriedades de terceiros adjacentes ou nas proximidades de propriedades que a Devedora deseja ou pretende adquirir. A ocorrência de qualquer destes fatos pode interferir na execução dos projetos, o que pode levar ao adiamento nos cronogramas dos projetos e de investimentos, impactando negativamente a Devedora.

A materialização deste risco pode afetar o pagamento das Notas Comerciais pela Devedora, o que por consequência poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

l. outras questões não compreendidas nos itens anteriores

Durante a execução de um projeto a Devedora pode enfrentar desaquecimento econômico, aumento nas taxas de juros, variações cambiais e instabilidade política que podem afetar sua capacidade de concluir projetos com sucesso e, portanto, ter um efeito negativo para a Devedora.

O projeto de incorporação imobiliária pode se estender por períodos superiores a 48 (quarenta e oito) meses até sua conclusão (prazo de construção, que pode variar conforme a complexidade do projeto), dependendo do tipo de produto. Durante esse período, poderão haver incertezas consideráveis, como desaquecimento econômico, aumento nas taxas de juros, variações cambiais e instabilidade política que podem resultar em efeitos adversos nos hábitos do consumidor, nos custos de construção, na disponibilidade de mão de obra e materiais, bem como outros fatores que afetem a Devedora, assim como o mercado imobiliário em geral.



Despesas significativas associadas aos investimentos imobiliários, como custos de manutenção, custos de construção e pagamento de dívidas, geralmente não poderão ser reduzidas caso mudanças na economia causem uma diminuição da receita proveniente dos produtos da Devedora. A demanda contínua pelos empreendimentos da Devedora depende de expectativas a longo prazo em termos de crescimento econômico e emprego. Em particular, caso a taxa de crescimento da economia diminua ou venha a ocorrer recessão na economia, a Devedora pode ser adversamente afetada.

A materialização deste risco pode afetar o pagamento das Notas Comerciais pela Devedora, o que por consequência poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

A forte influência do Governo Federal na economia brasileira, bem como a instabilidade política, pode causar um efeito adverso relevante nas atividades e nos resultados operacionais da Devedora.

A instabilidade do cenário político brasileiro afeta diretamente a confiança dos investidores e do público em geral, resultando em desaceleração da economia que pode prejudicar os resultados operacionais da Devedora.

Ainda, a influência do Governo Federal no setor econômico pode acarretar mudanças nas taxas de juros e na disponibilidade de crédito tanto para a Devedora quanto para o financiamento dos seus consumidores. Essa alteração pode afetar adversamente a Devedora ao aumentar o seu custo de financiamento e diminuir a quantidade de clientes disponíveis para adquirir as unidades dos empreendimentos da Devedora.

A materialização deste risco pode afetar o pagamento das Notas Comerciais pela Devedora, o que por consequência poderá afetar adversamente os titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

A volatilidade e a falta de liquidez do mercado de valores mobiliários brasileiro poderão limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender os valores mobiliários pelo preço e na ocasião que desejarem, podendo ter impacto adverso no preço dos valores mobiliários de emissão da Devedora.

O mercado de valores mobiliários brasileiro é substancialmente menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado do que os principais mercados de valores mobiliários internacionais. Essas características de mercado podem limitar substancialmente a capacidade dos detentores de valores mobiliários emitidos pela Devedora de vendê-las ao preço e na ocasião em que desejarem fazê-lo e, consequentemente, poderão vir a afetar negativamente o preço de mercado dos valores mobiliários de emissão da Devedora. Adicionalmente, o preço de mercado dos valores de mobiliários de emissão da Devedora poderá flutuar por diversas razões, incluindo os fatores de risco mencionados neste Prospecto e no Formulário de Referência da Devedora, por motivos relacionados ao desempenho operacional e financeiro da Devedora e por questões macroeconômicas, nacionais e internacionais, que podem não ser controlados pela Devedora, o que pode vir a afetar adversamente o preço dos valores mobiliários de sua emissão.

A materialização deste risco pode afetar o pagamento das Notas Comerciais pela Devedora, o que por consequência poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Médio

Acontecimentos políticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente, podem prejudicar o valor de mercado dos valores mobiliários brasileiros, o que inclui os valores mobiliários de emissão da Devedora.

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, especialmente países da América Latina, países de economia emergente e os Estados Unidos. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, incluindo eventos globais e os efeitos de tais eventos no mercado global de títulos e valores mobiliários.



Crises em outros países da América Latina, em outros países de economia emergente ou nos Estados Unidos ou as políticas econômicas de outros países, em especial as dos Estados Unidos e os países da União Europeia, poderão reduzir o interesse dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras, incluindo os valores mobiliários de emissão da Devedora. Isso poderia dificultar o acesso da Devedora ao mercado de capitais e ao financiamento das suas operações no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos. Qualquer desses acontecimentos poderá afetar adversamente os negócios da Devedora e o valor de mercado dos valores mobiliários de emissão da Devedora.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.

Além disso, as instituições financeiras podem não estar dispostas a renovar, estender ou conceder novas linhas de crédito em condições economicamente favoráveis, ou até mesmo serem incapazes ou não estarem dispostas a honrar seus compromissos.

Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá prejudicar a negociação dos valores mobiliários de emissão da Devedora, além de dificultar o acesso da Devedora ao mercado de capitais e ao financiamento das suas operações no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos.

A materialização deste risco pode afetar o pagamento das Notas Comerciais pela Devedora, o que por consequência poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

O negócio da Devedora, os resultados de suas operações, bem como o valor dos valores mobiliários de sua emissão podem ser afetados negativamente por condições macroeconômicas, condições do mercado imobiliário e outras condições de execução dos projetos, o que poderá afetar adversamente a Devedora.

O intervalo entre a data em que a Devedora adquire um terreno para incorporação e a data de entrega do empreendimento aos clientes varia conforme o empreendimento.

A indústria de construção civil e incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como: (i) níveis de emprego; (ii) crescimento populacional; (iii) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda; (iv) demanda por unidades residenciais; (v) taxa de juros; (vi) disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais e disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis; (vii) disponibilidade de áreas para incorporação e venda; (viii) condições de revenda no mercado imobiliário; (ix) custos de mão de obra; entre outros.

O valor de mercado de terrenos não incorporados, lotes a construir e unidades disponíveis em estoque poderá flutuar significativamente como resultado das mudanças nas condições econômicas e no mercado imobiliário e as despesas relativas ao investimento imobiliário, como custos de manutenção, construção e pagamentos de dívidas, não podem ser reduzidas.

Nesse contexto, a Devedora pode ser forçada a vender unidades residenciais e comerciais por preços que gerem margens de lucro negativas ou mais baixas do que originalmente previstas e ser obrigada a efetuar reduções substanciais no valor contábil de seus ativos imobiliários em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, o que poderá afetar adversamente a Devedora.

A materialização deste risco pode afetar o pagamento das Notas Comerciais pela Devedora, o que por consequência poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média



A intervenção do governo brasileiro na economia nacional por meio de modificações significativas em suas políticas e normas monetárias, fiscais, creditícias e tarifárias podem afetar os negócios da Devedora.

O passado recente da economia brasileira permite verificar inúmeros exemplos de medidas adotadas pelo governo brasileiro que alteraram significativamente a condução de suas políticas, com intuito de fazer frente às situações econômicas e políticas da época. Citam-se como exemplos os aumentos ou reduções das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de salários e preços, bloqueio ao acesso a contas bancárias, desvalorização cambial, controle de capital, limitação às importações, intervenções às concessões no setor elétrico, dentre outras medidas.

Nesse sentido, a Devedora não tem controle sobre quais medidas ou políticas o governo brasileiro poderá adotar no futuro. Os negócios, a situação financeira, o resultado das operações da Devedora, bem como suas perspectivas futuras poderão ser afetados de maneira significativa por modificações relevantes nas políticas ou normas que envolvam ou influam em fatores, tais como:

- política monetária
- política fiscal;
- política cambial;
- estabilidade social e política;
- aumento na taxa de desemprego;
- expansão ou contração da economia brasileira;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- flutuações cambiais relevantes;
- alterações no regime fiscal e tributário;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- taxas de juros;
- inflação;
- modificação nos critérios de definição de preços e tarifas praticados;
- Racionamento de energia; e
- outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem

A adoção por parte do governo brasileiro de 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. A ocorrência de qualquer desses eventos pode ter um efeito adverso para os resultados da Devedora, afetando a capacidade de pagamento das Notas Comerciais pela Devedora, o que, por consequência, poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Qualquer rebaixamento da classificação de crédito do Brasil (rating) pode afetar negativamente o preço dos valores mobiliários de emissão da Devedora.

A Devedora pode ser adversamente afetada pela percepção dos investidores quanto aos riscos relacionados à classificação de crédito da dívida soberana do Brasil. As agências de classificação avaliam regularmente o Brasil e suas classificações soberanas, que se baseiam em uma série de fatores, incluindo tendências macroeconômicas, condições fiscais e orçamentárias, métricas de cálculos de dívida e a perspectiva de mudanças em qualquer desses fatores.



Em setembro de 2015, a Standard & Poor's reduziu o rating de crédito soberano do Brasil para grau de investimento inferior, de BBB- para BB+, citando, entre outras razões, a instabilidade geral no mercado brasileiro causada pela interferência do governo brasileiro na economia e dificuldades orçamentárias. A Standard & Poor's rebaixou novamente o rating de crédito do Brasil em fevereiro de 2016, de BB+ para BB, e manteve sua perspectiva negativa sobre o rating, citando uma piora na situação de crédito desde o rebaixamento de setembro de 2015. Em janeiro de 2018, a Standard & Poor's reduziu seu rating para BB- com uma perspectiva estável, tendo em vista as dúvidas em relação aos esforços de reforma das aposentadorias e eleições presidenciais deste ano. Em dezembro de 2019, a Standard & Poor's manteve o rating em BB- e alterou a perspectiva de Estável para Positiva, diante de consolidação fiscal sustentável. Em abril de 2020, a Standard & Poor's manteve o rating de crédito do Brasil em BB-, mas alterou a perspectiva de Positiva para Estável, devido ao impacto da pandemia, reafirmando o posicionamento em novembro de 2021 e em junho de 2022. Em junho de 2023, a Standard & Poor's manteve o rating em BB- e alterou a perspectiva de Estável para Positiva, por expectativas de políticas pragmáticas. Em dezembro de 2023, a Standard & Poor's elevou o rating soberano de longo prazo do Brasil para BB e a perspectiva, por sua vez, foi alterada de Positiva para Estável, devido à aprovação da reforma tributária, as quais foram mantidas nas análises de 2024 e 2025.

Em dezembro de 2015, a Moody´s colocou os ratings Baa3 do Brasil em revisão para um rebaixamento, citando tendências macroeconômicas negativas e uma deterioração das condições fiscais do governo. Posteriormente, em fevereiro de 2016, a Moody's rebaixou os ratings do Brasil para abaixo do grau de investimento, para "Ba2" com perspectiva negativa, citando a perspectiva de deterioração adicional no serviço da dívida do Brasil em um ambiente negativo ou de baixo crescimento, além perspectiva para estável, esperando que o Governo Federal reúna esforços para aprovar reformas necessárias, em particular para a Previdência. Em abril de 2018, a Moody's manteve o rating de crédito do Brasil em Ba2, mas mudou sua perspectiva de negativa para estável, o que se manteve em maio de 2020 e abril de 2022, citando expectativas de novos cortes nos gastos do governo e manutenção das reformas no arcabouço fiscal e política monetária do país, reafirmando o posicionamento em abril de 2022. Em maio de 2023, Moody's manteve o rating em Ba2, mas mudou sua perspectiva de Estável para Positiva. Em outubro de 2024, Moody's elevou a nota de crédito para Ba1, referindo-se a uma melhoria material no perfil de crédito do país, impulsionada pelo crescimento robusto do PIB e um histórico sólido de reformas econômicas e fiscais. Em maio de 2025, Moody's manteve o rating em Ba1, mas rebaixou a perspectiva de Positiva para Estável.

A Fitch também rebaixou o rating de crédito do Brasil para "BB+" com perspectiva negativa em dezembro de 2015, citando o déficit orçamentário em rápida expansão do país e a recessão pior que a esperada, e rebaixou em maio de 2016 para "BB" com perspectiva negativa. Manteve-se em 2017 e rebaixou para o "BB-" em fevereiro de 2018. Como resultado, os preços de negociação de títulos de dívida e ações de emissores brasileiros foram afetados negativamente. Em 2020 e 2021, a agência de classificação de riscos Fitch Ratings manteve o rating de crédito soberano do Brasil em "BB-" com perspectiva Negativa, na avaliação, a Fitch destacou o peso das incertezas fiscais, além da alta da inflação e da volatilidade do real, em julho de 2022, retornou para BB- com perspectiva Estável. Em julho de 2023, a Fitch Ratings elevou de "BB-" para "BB" a nota de crédito do Brasil, com perspectiva em Estável. Em dezembro de 2023, a Fitch manteve o rating e a perspectiva, reafirmando o rating e a perspectiva em junho 2024 e junho de 2025.

A Devedora não pode garantir que as agências de classificação manterão as classificações de crédito soberano do Brasil. Qualquer rebaixamento nas classificações de crédito soberano do Brasil pode aumentar a percepção de risco dos investidores e, como resultado, afetar adversamente o preço dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, incluindo a Devedora, afetando adversamente o preço dos valores mobiliários de emissão da Devedora.

A materialização deste risco pode afetar adversamente o pagamento das Notas Comerciais pela Devedora, o que por consequência poderá afetar os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média



A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira e, consequentemente, os resultados da Devedora.

A moeda brasileira tem sofrido forte oscilação com relação ao dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas, sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. Desde 1999, o Brasil adotou um sistema de câmbio flutuante com intervenções do Banco Central na compra ou venda de moeda estrangeira. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o real e o dólar e outras moedas.

A Devedora não pode prever se o Banco Central ou o governo brasileiro continuarão a permitir que o real flutue livremente ou intervirão no mercado de câmbio retornando ao sistema de bandas cambiais ou de outra forma. Além disso, a legislação brasileira prevê que, sempre que houver um sério desequilíbrio na balança de pagamentos do Brasil ou razões substanciais para prever um sério desequilíbrio, restrições temporárias podem ser impostas às remessas de capital estrangeiro para o exterior. A Devedora não pode garantir que tais medidas não serão adotadas pelo governo brasileiro no futuro.

A instabilidade da taxa de câmbio pode ter um efeito adverso relevante sobre a Devedora. O real pode se desvalorizar ou valorizar substancialmente em relação ao dólar americano e outras moedas estrangeiras, o que poderia criar pressões inflacionárias no Brasil por meio do aumento geral dos preços e causar aumentos nas taxas de juros. Essa desvalorização ou valorização pode afetar negativamente o crescimento da economia brasileira, geralmente restringir o acesso de emissores brasileiros, incluindo a Devedora, aos mercados de capitais internacionais e pode ter um efeito significativo nos seus resultados operacionais e na sua condição financeira. A valorização do real em relação ao dólar americano e outras moedas estrangeiras também pode afetar negativamente as contas públicas do Brasil e o balanço de pagamentos, o que pode causar uma redução no crescimento econômico. A Devedora não pode prever ou influenciar quaisquer políticas cambiais adotadas pelo governo brasileiro e podemos ser adversamente afetados por essas políticas.

A materialização deste risco pode afetar o pagamento das Notas Comerciais pela Devedora, o que por consequência poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

A inflação e as medidas governamentais para combatê-la poderão contribuir para a incerteza econômica no Brasil, o que poderá vir a causar um efeito adverso nas atividades da Devedora e no preço de mercado dos valores mobiliários da Devedora.

A inflação, as medidas para combater a inflação e a especulação pública sobre possíveis atos para combatê-la também contribuíram, de forma importante, para a incerteza econômica no Brasil no passado e aumentaram a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. O Brasil, dependendo das circunstâncias econômicas futuras, poderá experimentar altos níveis de inflação.

A maior parte das receitas da Devedora decorre das vendas das unidades lançadas, reajustadas em duas fases: durante e após a fase de construção. Durante a fase de construção do empreendimento, a Devedora utiliza o Índice Nacional de Custo da Construção ("INCC") e, após a fase de construção, o Índice Geral de Preços do Mercado ("IGP-M").

Caso as taxas de inflação venham a sofrer elevação, uma eventual política anti-inflacionária adotada pelo Governo Federal pode vir a resultar em desaceleração no nível de atividade econômica e redução do poder aquisitivo da população, o que resultaria na diminuição da demanda dos produtos da Devedora e na redução das vendas líquidas.

Uma elevação na taxa de inflação pode, ademais, aumentar alguns dos custos e despesas da Devedora, que talvez não consiga repassá-los aos clientes, o que pode, em consequência, reduzir suas margens de lucro e o seu lucro líquido. Além disso, um aumento da taxa de inflação pode gerar uma elevação na taxa de juros interna, o que, por conseguinte, elevaria os custos do serviço com dívidas expressas em reais da Devedora, acarretando lucro líquido menor.



A elevação da taxa de inflação e seu efeito sobre a taxa de juros interna pode, ademais, acarretar redução da liquidez nos mercados internos de capitais e de crédito, o que afetaria a capacidade da Devedora de refinanciar seu endividamento. Tendo em vista a relação indireta da inflação com os resultados da Devedora, o qual depende de diversas outras variáveis, os resultados e as operações da Devedora podem ser adversamente afetados.

A materialização deste risco pode afetar o pagamento das Notas Comerciais pela Devedora, o que por consequência poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Concentração bancária no Brasil pode prejudicar a disponibilidade e o custo do crédito, afetando a capacidade de financiamento da Devedora ou de seus clientes, o que pode ter um efeito adverso para a Devedora.

De acordo com o Relatório de Economia Bancária 2023, publicado pelo Banco Central do Brasil, a concentração do sistema financeiro brasileiro manteve tendência de redução em 2023. As quatro maiores instituições financeiras (RC4 - Banco do Brasil, Bradesco, Caixa Econômica Federal e Itaú Unibanco) detinham aproximadamente 55,3% dos ativos totais do sistema bancário.

Mais especificamente em relação ao mercado de crédito imobiliário, as operações seguem altamente concentradas, com os cinco maiores bancos responsáveis pela maioria dos financiamentos concedidos, ainda com destaque para a Caixa Econômica Federal como principal agente.

Essa elevada concentração pode impactar a concorrência no setor, influenciando a formação do spread bancário e demais condições financeiras. Como resultado, eventuais dificuldades de relacionamento com essas instituições podem gerar restrições de acesso ao crédito ou aumento do custo de captação de recursos para a Devedora, afetando adversamente seus resultados operacionais, sua posição de liquidez e sua condição econômico-financeira.

A materialização deste risco pode afetar o pagamento das Notas Comerciais pela Devedora, o que por consequência poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

4.3. Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos

Impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior



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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Efeitos dos mercados internacionais

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

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

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

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

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, e, também, sobre a Devedora, podendo impactar



negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Emissora e da Devedora, e como consequência, o investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

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

A recente instabilidade política e econômica levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora e, consequentemente, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas aos Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Acontecimentos e percepção de riscos em outros países

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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

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

Adicionalmente, a economia brasileira e o valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado do Brasil e de outros países, inclusive Estados Unidos, países da Europa e de economias emergentes. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso na



economia brasileira e no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.



5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo: (a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer anúncios relacionados à oferta; e .

A Oferta conta com o seguinte cronograma tentativo abaixo:

Ordem dos Eventos	Eventos[1]	Data Prevista[2][3][4]
1.	Protocolo na CVM do Pedido de Registro em Rito Automático da Oferta, nos Termos da Resolução CVM 160 Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	18/11/2025
2.	Início das Apresentações de *Roadshow*	19/11/2025
3.	Início do Período de Reserva	26/11/2025
4.	Encerramento do Período de Reserva	15/12/2025
5.	Procedimento de *Bookbuilding*	16/12/2025
6.	Comunicado do Resultado do Procedimento de *Bookbuilding*	17/12/2025
7.	Registro da Oferta pela CVM Disponibilização deste Prospecto Definitivo Divulgação do Anúncio de Início da Oferta	18/12/2025
8.	Procedimento de alocação Data de Liquidação Financeira dos CRI	19/12/2025
9.	Data de Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	em até 180 dias da divulgação do Anúncio de Encerramento

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

(2) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Emissora e do Coordenador Líder, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

(3) Considera o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da presente data, para subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da Oferta. Considerar-se-á encerrada a presente Oferta após a distribuição de todos os valores mobiliários objeto da Oferta, de forma que a presente Oferta poderá ser encerrada antes da data aqui estabelecida.

(4) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, ver item "7.3" da seção "7 – Restrição a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta" na página 69 deste Prospecto Definitivo

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

O Coordenador Líder e a Emissora deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até às 16:00 horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Em caso de silêncio, será presumido que os



Investidores silentes pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da oferta, de que o Investidor está ciente de que a oferta foi suspensa e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA O ITEM 7.3 DA SEÇÃO "7. RESTRIÇÕES A DIREITO DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA", DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

(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.

Os CRI estão sendo objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Lei 6.385, nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de garantia firme de colocação com relação a R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), com a intermediação do Coordenador Líder, observado o procedimento previsto no artigo 49 da Resolução CVM 160 e no Contrato de Distribuição ("Plano de Distribuição"), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de investidores acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de investidores, respeitado o Público-Alvo. Os termos e condições do Plano de Distribuição seguem descritos abaixo.

A Oferta conta com a participação de Participantes Especiais.

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

A Oferta não conta com esforços de colocação no exterior.

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

Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações das informações requeridas pela CVM, devem ser feitas com destaque e sem restrições de acesso na página da rede mundial de computadores: **(i)** da Securitizadora; **(ii)** do Coordenador Líder da Oferta; **(iii)** da B3; e **(iv)** da CVM. Adicionalmente, a critério do Coordenador Líder, da Securitizadora e da Devedora, a divulgação da Oferta poderá ser feita em quaisquer outros meios que entenderem necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da regulamentação da CVM, inclusive a Resolução CVM 160 ("Meios de Divulgação").

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



Oferta a Mercado. Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizou esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do aviso ao mercado da Oferta, artigo 57 da Resolução CVM 160 ("**Aviso ao Mercado**"), nos Meios de Divulgação, e da disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores, nos Meios de Divulgação ("**Oferta a Mercado**").

Após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, foram realizadas apresentações para potenciais investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*) ("**Apresentações para Potenciais Investidores**"), conforme determinado pelo Coordenador Líder em comum acordo com a Devedora.

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

Intenções de Investimento. A intenção de investimento enviada/formalizada pelo Investidor constituiu 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, previstas neste Prospecto, nos termos da Resolução CVM 160.

A intenção de investimento **(i)** continha as condições de integralização e subscrição dos CRI; **(ii)** possibilitava a identificação da condição de Investidor como "Pessoa Vinculada"; **(iii)** incluía declaração de que o Investidor obteve exemplar dos Prospectos e da Lâmina; e **(iv)** nos casos em que tivesse ocorrido modificação de Oferta, cientificaria, 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 manifestaram interesse na subscrição dos CRI por meio do envio/formalização da intenção de investimento e que tiverem suas intenções alocadas, estão dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo certo que a intenção de investimento preenchida pelo Investidor passou a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160.

As intenções de investimento enviadas/formalizadas pelos Investidores deverão ser mantidas pelo Coordenador Líder à disposição da CVM.

O COORDENADOR LÍDER RECOMENDOU AOS INVESTIDORES QUE LESSEM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NA INTENÇÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL OS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NOS PROSPECTOS E NA LÂMINA, ESPECIALMENTE NA SEÇÃO "FATORES DE RISCO", QUE TRATA, DENTRE OUTROS, SOBRE OS RISCOS AOS QUAIS A OFERTA ESTÁ EXPOSTA; E (II) ENTRASSEM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE ENVIAR/FORMALIZAR A SUA INTENÇÃO DE INVESTIMENTO, PARA VERIFICAR OS PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELA RESPECTIVA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA CADASTRO DO INVESTIDOR E EFETIVAÇÃO DA RESERVA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, PRAZOS ESTABELECIDOS PARA A ENVIO/FORMALIZAÇÃO DA REFERIDA INTENÇÃO E EVENTUAL NECESSIDADE DE DEPÓSITO PRÉVIO DO INVESTIMENTO PRETENDIDO.

Cada Investidor interessado em participar da Oferta assumiu a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta (em especial, seu enquadramento como Investidor Qualificado), para, então, apresentar seus Pedidos de Reserva ou suas intenções de investimento.

O Coordenador Líder disponibilizou o modelo aplicável de intenção de investimento enviado/formalizado pelo Investidor interessado e, se aplicável, assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160.

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



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

Os Investidores devem 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.

Preço de Integralização. O preço de integralização dos CRI será o correspondente ao seu Valor Nominal Unitário, na primeira data de integralização ("**Preço de Integralização**"), observado o disposto no item (xi) abaixo. Os CRI serão subscritos e integralizados na mesma data ("**Data de Integralização**"), sendo certo que, caso ocorra a integralização dos CRI em datas subsequentes à primeira Data de Integralização de uma respectiva série, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI em data posterior à primeira Data de Integralização, sendo que, em tal caso, o Preço de Integralização dos CRI será o Valor Nominal Unitário dos CRI acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização dos CRI. O Preço de Integralização poderá ser acrescido de ágio ou deságio, conforme definido pelo Coordenador Líder, no ato de subscrição dos CRI, se for o caso, utilizando-se até 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI ou à totalidade dos CRI da mesma série, em cada Data de Integralização. O ágio ou o deságio, conforme o caso, será aplicado em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** alteração na taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("**Taxa SELIC**"); **(b)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração na remuneração do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE ("**IPCA**" e "**IBGE**", respectivamente); **(d)** alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3, ou **(e)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgadas pela ANBIMA, observado que a Devedora receberá o mesmo valor que receberia caso a integralização ocorresse pela integralidade do Valor Nominal Unitário, sendo certo que no caso de subscrição com deságio a diferença entre preço original de emissão (considerando os descontos já autorizados nos termos dos Documentos da Oferta) e o valor efetivamente integralizado pelos Investidores deverá ser descontada do Comissionamento (conforme abaixo definido) do Coordenador Líder.

As previsões dos itens acima são aplicáveis aos Participantes Especiais contratados pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta. Cada intenção de investimento foi realizada perante apenas uma Instituição Participante da Oferta.

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

São consideradas "**Pessoas Vinculadas**" os Investidores que sejam: **(i)** nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, da Devedora, da Securitizadora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e **(ii)** quando atuando na Oferta, nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM n.º 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: **(a)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; **(b)** assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; **(c)** demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; **(d)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder; **(e)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder ou por pessoas a ele vinculadas; **(f)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "a" a "d" acima; e **(g)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.



Como não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI ofertada, observada na taxa de corte da Remuneração verificada no Procedimento de *Bookbuilding*, foi permitida a colocação de CRI junto aos Investidores que fossem Pessoas Vinculadas, sendo que suas intenções de investimento não foram automaticamente canceladas, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, observado o parágrafo 3º, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas disposta acima não se aplicaria: **(i)** às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; **(ii)** aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e **(iii)** aos casos em que, considerando o cancelamento previsto acima, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente ficasse inferior à quantidade de CRI ofertada. Nesta última hipótese, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas seria permitida, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada, acrescida do lote adicional, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandados.

O COORDENADOR LÍDER ALERTA QUE OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING* PODE TER IMPACTADO ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DA TAXA FINAL DA REMUNERAÇÃO DOS CRI E QUE O INVESTIMENTO NOS CRI POR INVESTIDORES QUE SÃO PESSOAS VINCULADAS PODE REDUZIR A LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO.

Até a data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, os Participantes Especiais realizaram procedimento de consolidação de todas as intenções de investimentos recebidas até tal data e os enviaram de maneira já consolidada ao Coordenador Líder.

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

Critério de Colocação. Como, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, foi verificado que o total de CRI objeto das intenções de investimento admitidas pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta não excedeu o Valor Total da Emissão, não houve rateio operacionalizado pelo Coordenador Líder.

Distribuição Parcial. Não foi admitida a distribuição parcial dos CRI.

Prazo Máximo de Distribuição. A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("**Prazo Máximo de Colocação**").

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

Para fins do item 5 do Anexo K da Resolução CVM 160, caso o Coordenador Líder eventualmente: **(i)** venham a subscrever e integralizar os CRI em razão do exercício da Garantia Firme; e **(ii)** tenham 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 da respectiva Série, se for o caso, acrescido da Remuneração aplicável, calculada pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização (inclusive) até a data da respectiva venda (exclusive). A revenda dos CRI pelo Coordenador Líder, após a divulgação do Anúncio de Encerramento, poderá ser feita pelo preço a ser apurado de acordo com as condições de mercado verificadas à época, podendo considerar eventual ágio ou deságio. A revenda dos CRI, podendo considerar eventual ágio ou deságio, nos termos do artigo 86 da Resolução CVM 160, deverá observar as restrições previstas na regulamentação aplicável.

Para mais informações sobre os efeitos de eventual modificação da Oferta, veja o item 7.3 da Seção "7. Restrições a direitos de investidores no contexto da Oferta", na página 69 deste Prospecto.



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

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

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

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

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



7. RESTRIÇÃO A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos CRI

O início da negociação na B3 dos CRI ocorrerá a partir da data de liquidação da Oferta. Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, combinado com o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão (i) ser livremente negociados entre Investidores Qualificados; e (ii) ser negociadas no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta.

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

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

O INVESTIDOR DEVERÁ LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO", NA PÁGINA 19 E SEGUINTES DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

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

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das intenções de investimento, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; e (c) os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados, diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foram diretamente comunicados por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes ("**Critérios de Restituição**"), no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

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



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



8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

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 pela CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início e deste Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação. A Oferta a mercado é irrevogável, exceto nos casos de ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos. O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes, previstas no Contrato de Distribuição e na seção 14 deste Prospecto Definitivo, observado o disposto no Contrato de Distribuição e no item 14.1 deste Prospecto. Para mais informações sobre as Condições Precedentes, vide item 14.1 deste Prospecto Definitivo.

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

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

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

A Emissão e a Oferta dos CRI não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do Artigo 29, parágrafo terceiro, do Estatuto Social aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 7 de agosto de 2023, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão realizada em 23 de agosto de 2023 sob o nº 340.626/23-9, e publicada no "Valor Econômico" em 1 de setembro de 2023, com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), de acordo com o disposto no artigo 62, inciso I, e artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.

A Emissão e a Oferta, bem como a celebração do Termo de Emissão e do Contrato de Distribuição pela Devedora foram realizadas com base nas deliberações da reunião do Conselho de Administração da Devedora realizada em 14 de novembro de 2025 ("**Aprovação Societária da Devedora**"), anexa a este Prospecto na forma do Anexo VII, sendo que a ata da Aprovação Societária da Devedora foi (i) registrada perante a JUCESP em 04 de dezembro de 2025, sob o nº 1.414.952/25-9 (ii) disponibilizada por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da sua realização, nos termos do artigo 33, inciso "v", da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 80**"), 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), nos termos do artigo 62, inciso I, do artigo 142, parágrafo 1º e do artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações

Para fins deste Prospecto, entende-se por "Documentos da Operação": (i) o Termo de Emissão; (ii) o Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Boletim de Subscrição; (v) o Termo de Securitização; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) o Contrato de Banco Depositário (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária); (viii) os Prospectos; (ix) a Lâmina da Oferta (conforme definida nos Prospectos); (x) qualquer outro documento celebrado e/ou divulgado no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta, incluindo, o material publicitário e os documentos de suporte a apresentações para investidores, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e (xi) quaisquer eventuais aditamentos relacionados aos documentos previstos nos itens anteriores, conforme aplicável.

8.4. Regime de distribuição

Os CRI são objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático de distribuição nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de garantia firme de colocação, no valor de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("**Garantia Firme**").



A Garantia Firme somente será exercida pelo Coordenador Líder **(i)** desde que cumpridas todas as Condições Precedentes previstas neste Contrato, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, até a data de liquidação dos CRI ou, então, renunciadas pelo Coordenador Líder, observado o disposto no Contrato de Distribuição; e **(ii)** caso haja, após o Procedimento de *Bookbuilding*, algum saldo remanescente de CRI, observado os limites de subscrição acima. Caso o exercício da Garantia Firme pelo Coordenador Líder seja necessário conforme acima, será feito na(s) série(s) de sua escolha assim como pela(s) respectiva(s) Taxa(s) Teto dos CRI.

Não será permitida a distribuição parcial dos CRI no âmbito da Oferta dos CRI.

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

Coleta de Intenções de Investimento. O Coordenador Líder organizou o procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o período de reservas a ser indicado no prospecto da Oferta dos CRI pelo Coordenador Líder, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, inexistindo lotes máximos ou mínimos, bem como nos termos do Contrato de Distribuição, para definir: **(i)** a quantidade de CRI alocados em cada série e, consequentemente, de Notas Comerciais alocadas em cada Série; **(ii)** a quantidade de séries dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Séries das Notas Comerciais, observado que não houve quantidade máxima ou mínima de Notas Comerciais por séries, de modo que qualquer uma das Séries poderia ter sido cancelada e **(iii)** a Remuneração dos CRI (conforme definido abaixo) e, consequentemente, a Remuneração das Notas Comerciais. Após a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, as Partes celebraram aditamento ao Termo de Emissão e ao Termo de Securitização, sem necessidade de realização de assembleia especial dos titulares dos CRI ou aprovação societária pela Emissora ou pela Securitizadora ("**Procedimento de *Bookbuilding***").

A intenção de realização do Procedimento de *Bookbuilding* foi comunicada à CVM juntamente com o requerimento de registro da Oferta.

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

(i) o Investidor, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada (conforme definido abaixo), pôde enviar sua intenção de investimento, na forma de reserva, a uma Instituição Participante da Oferta, durante o período de reserva indicado no Prospecto Preliminar ("**Período de Reserva**"), sendo certo que **(a)** o prazo de recebimento de reservas para subscrição foi devidamente divulgado na lâmina da Oferta ("**Lâmina**") e somente foi admitido após o início da Oferta a Mercado; e **(b)** o Prospecto Preliminar e a Lâmina estavam disponíveis 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 deve ter indicado, sob pena de cancelamento da sua intenção de investimento: **(a)** uma taxa mínima para a Remuneração dos CRI de determinada série, desde que não seja superior à Taxa Teto dos CRI da referida série em questão, como condição para sua aceitação à Oferta; **(b)** a quantidade de CRI da(s) série(s) que desejava subscrever; e **(c)** sua condição de Pessoa Vinculada, se este fosse o caso;

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

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

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

(vi) para a apuração das taxas finais da Remuneração dos CRI, foram atendidas as intenções de investimento que indicaram as menores taxas, adicionando-se as intenções de investimento que indicaram taxas imediatamente superiores (observada a taxa teto da respectiva Série), até que seja atingido o Valor Total da Oferta inicialmente ofertado;



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

(viii) caso o percentual apurado para a taxa aplicável à Remuneração dos CRI de determinada série tivesse sido inferior à taxa mínima apontada na intenção de investimento como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, referida intenção de investimento teria sido cancelada pelo Coordenador Líder ou pelo Participante Especial que a tenha recebido; e

(ix) os critérios objetivos adotados no Procedimento de *Bookbuilding* para a fixação das taxas finais da Remuneração consistiram: **(a)** no estabelecimento de taxa-teto para cada série; **(b)** no âmbito do processo de coleta de intenções de investimento, os Investidores poderiam ter indicado nas intenções de investimento uma taxa mínima para a Remuneração dos CRI de determinada série, desde que não seja superior à Taxa-Teto da série em questão, como condição para sua aceitação à Oferta, sob pena de cancelamento da intenção de investimento; e **(c)** para apuração da taxa final foi observado o procedimento descrito acima.

Para fins de esclarecimento, nos termos do artigo 61, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160, todas as intenções de investimentos enviadas foram levadas em consideração no procedimento de determinação da taxa final da Remuneração dos CRI, uma vez que o público-alvo é composto exclusivamente por Investidores Qualificados.

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

8.6. Formador de mercado

Não haverá contratação de formador de mercado no âmbito da Oferta.

Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou à Emissora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, sendo que: (i) a contratação de formador de mercado tem por finalidade (a) a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas na B3; e (b) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e (ii) o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes.

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver

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

8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

No âmbito da Oferta, os CRI somente poderiam ter sido subscritos e integralizados por investidores que, nos termos da Resolução CVM 30, sejam considerados Investidores Qualificados. Cada Investidor Qualificado da Oferta subscreveu o montante mínimo de 1 (um) CRI, correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, totalizado um montante mínimo de investimento por investidor de R$1.000,00 (mil reais).



9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

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

Nos termos do item 9.1 do Anexo E da Resolução CVM 160, não há a possibilidade dos Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, de modo que não é aplicável a indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre a regularidade dos fluxos de pagamentos a serem distribuídos aos titulares dos valores mobiliários ofertados.

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

Os CRI não contam com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito da Emissão. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, tampouco houve reforços de crédito estruturais ou de terceiros. No entanto, as Notas Comerciais contarão com a Cessão Fiduciária.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES RELATIVAS À CESSÃO FIDUCIÁRIA, VIDE SUBITEM (F) DA SEÇÃO "10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS", NA PÁGINA 75 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

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

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

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

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

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

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



10. INFORMAÇÕES SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

10.1. Informações descritivas das características relevantes dos Créditos Imobiliários

Nos termos do artigo 7º, §3º, do Anexo Normativo II da Resolução CVM 60, as Notas Comerciais são equiparadas a créditos performados, uma vez que consistem em títulos de dívida cujos pagamentos devidos não estão condicionados a qualquer evento futuro. As Notas Comerciais possuem as seguintes características relevantes:

a) Número de direitos creditórios cedidos e valor total	Foram emitidas 200.000 (duzentas mil) Notas Comerciais em 3 (três) séries, sendo **(i)** 118.506 (cento e dezoito mil e quinhentas e seis) Notas Comerciais correspondentes à primeira série de Notas Comerciais ("**Notas Comerciais da 1ª Série**"), no montante total de R$ 118.506.000,00 (cento e dezoito milhões, quinhentos e seis mil reais); **(ii)** 22.183 (vinte e dois mil e cento e oitenta e três) Notas Comerciais correspondentes à segunda série de Notas Comerciais ("**Notas Comerciais da 2ª Série**"), no montante total de R$ 22.183.000,00 (vinte e dois milhões, cento e oitenta e três mil reais); e **(iii)** 59.311 (cinquenta e nove mil e trezentas e onze) Notas Comerciais correspondentes à terceira série de Notas Comerciais ("**Notas Comerciais da 3ª Série**", e, em conjunto com as Notas Comerciais da 1ª Série e as Notas Comerciais da 2ª Série, "**Séries**", ou indistintamente "**Série**"), no montante total de R$ 59.311.000,00 (cinquenta e nove milhões, trezentos e onze mil reais). A quantidade de Notas Comerciais alocadas em cada Série e a quantidade final de séries foram definidas após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding, observado que a alocação das Notas Comerciais entre as séries ocorreu de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes. A fixação da quantidade de Notas Comerciais alocada em cada série, conforme aplicável, foi objeto de aditamento ao Termo de Emissão.
b) Taxas de juros ou de retornos incidentes sobre os direitos creditórios cedidos	**Atualização Monetária das Notas Comerciais**. As Notas Comerciais não contarão com atualização monetária. **Remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série**. Sobre o Valor Nominal ou saldo do Valor Nominal, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à 112,5000% (cento e doze inteiros e cinquenta centésimos por cento) da variação das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra grupo", calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("**Taxa DI**") ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, durante o Período de Capitalização (conforme definido abaixo) desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula: $J = VNe \times (Fator\ DI - 1)$ *onde:* **J** = valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento; **VNe** = Valor Nominal ou saldo do Valor Nominal, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; ***Fator DI*** = produtório das Taxas DI desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:



$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n}\left[1 + \left(TDI_K x \frac{p}{100}\right)\right]$$

Sendo que:

"k" corresponde ao número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n", sendo "k" um número inteiro;

"**n**" corresponde ao número de Taxas DI consideradas no Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

"**p**" = 112,5000; e

"**TDIk**" correspondente à Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

DIk = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Observações:

(i) O fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ sem arredondamento;

(ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários, sendo que a cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

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

(iv) Para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem da data de cálculo em relação à data de cálculo das Notas Comerciais da 1ª Série. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série no dia 15, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 14 pela B3, considerando que os dias decorridos entre os dias 14 e 15 são todos Dias Úteis.

(v) Excepcionalmente no primeiro Período de Capitalização, o "FatorDI" apurado será devido um acréscimo de 2 (dois) Dias Úteis.

(vi) "Período de Capitalização" significa o intervalo de tempo que se inicia **(i)** na primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da respectiva Série (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva Série (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; ou **(ii)** Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva Série imediatamente anterior (inclusive) e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva Série (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Notas Comerciais da respectiva Série.

Remuneração das Notas Comerciais da 2ª Série. Remuneração das Notas Comerciais da 2ª Série. sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) equivalente a 1,5500% (um inteiro e cinquenta e cinco centésimos por cento), ao ano base 252 (duzentos e



	cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração das Notas Comerciais da 2ª Série**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, durante o Período de Capitalização desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), a ser calculada de acordo com a seguinte fórmula: *J = VNe x (FatorJuros-1)* Onde: **J =** valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais da 2ª Série devida, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; **VNe =** Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e **FatorJuros =** fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula: FatorJuros = FatorDI x FatorSpread Sendo que: **FatorDI =** produtório das Taxas DI, desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da 2ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^{n}\left(1+\text{TDI}_k\right)$$ **n =** número total de Taxa DI consideradas na apuração do produtório, sendo "n" um número inteiro; **k =** Número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n", sendo "k" um número inteiro; **TDI_k =** Taxa DI expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma: $$\text{TDI}_k = \left(\frac{\text{DI}_k}{100}+1\right)^{\frac{1}{252}}-1$$ Onde: **DI_k =** Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais; **Fator Spread:** sobretaxa calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $$\text{FatorSpread} = \left\{\left[\left(\frac{\text{spread}}{100}+1\right)^{\frac{\text{DP}}{252}}\right]\right\}$$ Onde: ***spread* =** 1,5500; e **DP =** Número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da 2ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da 2ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro. *Observações:* **(i)** O fator resultante da expressão (1 + TDI k) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento;



	(ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDI k) sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado; **(iii)** Uma vez estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante "FatorDI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; **(iv)** Para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem da data de cálculo em relação à data de cálculo das Notas Comerciais da 2ª Série. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração das Notas Comerciais da 2ª Série no dia 15, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 14 pela B3, considerando que os dias decorridos entre os dias 14 e 15 são todos Dias Úteis. **(v)** Excepcionalmente no primeiro Período de Capitalização, o "FatorDI" apurado será devido um acréscimo de 2 (dois) Dias Úteis. **Remuneração das Notas Comerciais da 3ª Série.** Sobre o Valor Nominal ou saldo do Valor Nominal, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 15,5000% (quinze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração das Notas Comerciais da 3ª Série**" e em conjunto com a Remuneração das Notas Comerciais da 2ª Série e a Remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série, "**Remuneração**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, durante o Período de Capitalização, desde a primeira Data de Integralização ou desde a última Data de Pagamento de Remuneração, conforme o caso, até a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula: $$J = VNe \times (Fator\ Juros - 1)$$ onde: **J** = valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais da 3ª Série devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento; **VNe** = Valor Nominal ou saldo do Valor Nominal, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; **Fator Juros** = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $$FatorJuros = \left[\left(\frac{spread}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}\right]$$ *onde:* **"*spread*"** = 15,5000; e **"DP"** = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro. Excepcionalmente no primeiro Período de Capitalização das Notas Comerciais da 3ª Série, o "DP" apurado será acrescido de 2 (dois) Dias Úteis.
c) Prazos de vencimento dos créditos	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, conforme os termos previstos no Termo de Emissão, **(i)** as Notas Comerciais da 1ª Série têm prazo de 1.094 (um mil e noventa e quatro) dias a contar da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 13 de dezembro de 2028 ("**Data de Vencimento das**



	Notas Comerciais da 1ª Série"); **(ii)** as Notas Comerciais da 2ª Série têm prazo de 1.094 (um mil e noventa e quatro) dias a contar da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 13 de dezembro de 2028 ("**Data de Vencimento das Notas Comerciais da 2ª Série**"); e **(iii)** as Notas Comerciais da 3ª Série têm prazo de 1.823 (mil oitocentos e vinte e três) dias a contar da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 12 de dezembro de 2030 ("**Data de Vencimento das Notas Comerciais da 3ª Série**" e, em conjunto com a Data de Vencimento das Notas Comerciais da 1ª Série e a Data de Vencimento das Notas Comerciais da 2ª Série, as "**Datas de Vencimento das Notas Comerciais**").
d) Períodos de amortização	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, conforme os termos previstos no Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais (ou o saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais) serão amortizados **(i)** em uma única data, na Data de Vencimento das Notas Comerciais da 1ª Série, para as Notas Comerciais da 1ª Série; **(ii)** em uma única data, na Data de Vencimento das Notas Comerciais da 2ª Série, para as Notas Comerciais da 2ª Série; e **(iii)** anualmente, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês contado da Data de Emissão (inclusive), em cada uma das datas descritas abaixo para as Notas Comerciais da 3 Série:

Data de Pagamento da Amortização das Notas Comerciais da 3ª Série	Percentual de amortização
13/12/2028	33,3333%
13/12/2029	50,0000%
12/12/2030	100,0000%

e) Finalidade dos créditos	Os recursos captados pela Devedora por meio da Emissão serão utilizados para pagamento de custos e despesas de natureza imobiliária, conforme destinação dos recursos das Notas Comerciais previsto no item 3 deste Prospecto Definitivo.
f) Descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos	A fim de garantir o integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora em razão das Notas Comerciais, o que inclui, principalmente, mas não se limita, ao pagamento de todo e qualquer valor devido pela Devedora em razão das Notas Comerciais, abrangendo a sua amortização, Atualização Monetária, Remuneração, o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas da Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos Encargos Moratórios, multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, imposto de transmissão *inter vivos*, honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração da Securitizadora e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Titular das Notas Comerciais e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, do Termo de Emissão e do Contrato de Cessão Fiduciária, tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais necessárias ao exercício de seu direito, será constituída a Cessão Fiduciária. Reforço de Garantia. Caso, em qualquer Data de Verificação (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), a Emissora verifique o não atendimento do Saldo Mínimo (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), a Emissora deverá, em até 1 (Um) Dia Útil, notificar a Devedora, com



	cópia para o Agente Fiduciário sobre o não atendimento do Saldo Mínimo, e em até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de recebimento da notificação pela Fiduciante, a Fiduciante deverá realizar depósito na Conta Vinculada (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), em valor suficiente para a recomposição do Saldo Mínimo ("**Recomposição do Saldo Mínimo**") Caso a Fiduciante não realize a Recomposição do Saldo Mínimo no prazo estabelecido, sem prejuízo da retenção de recursos na Conta Vinculada, ficará caracterizado o descumprimento de obrigação pecuniária pela Devedora, o qual poderá ensejar o vencimento antecipado das Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI, em conformidade com os procedimentos previstos no Termo de Emissão e no Termo de Securitização.

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

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

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

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

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

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

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

A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta Centralizadora para fins de pagamentos dos CRI e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo atraso no pagamento de qualquer quantia devida ao Titular de Notas Comerciais nos termos do Termo de Emissão, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: **(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 sobre o débito em atraso; e **(ii)** multa compensatória de 2% (dois por cento) *flat* sobre o débito em atraso ("**Encargos Moratórios**").



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

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

Com base nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora dos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, não houve inadimplementos ou perdas de créditos da mesma natureza dos Créditos Imobiliários. Ainda, a Devedora não realizou, nos últimos 3 (três) anos, o pré-pagamento de créditos da mesma natureza dos Créditos Imobiliários.

No período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, a Emissora pôde verificar que, aproximadamente 5,03% dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão, com lastro de emissão de outras empresas (lastro corporativo), foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

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

Não obstante os melhores esforços da Emissora, da Devedora, do Agente Fiduciário e do Coordenador Líder, para apurar estas informações, buscando o atendimento ao item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder, declaram não ter conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos Créditos Imobiliários, cedidos à Emissora para servir de lastro à presente Emissão, e não ter obtido informações adicionais consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão e que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

Nos termos do item 2.1.16.13.9 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, para maiores informações acerca dos indicadores financeiros da Devedora e o respectivo impacto nestes com a aquisição dos Créditos Imobiliários lastro da Emissão de CRI objeto desta Oferta, vide o risco "*Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento*" na página 81 deste Prospecto Definitivo.

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

A Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Devedora realize um Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, nos termos e condições previstos no Termo de Emissão; **(ii)** caso, por força de norma ou determinação de autoridade, a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, tiver de reter ou deduzir, de quaisquer pagamentos feitos exclusivamente no âmbito das Notas Comerciais, quaisquer tributos e/ou taxas ("Evento Tributário"), a Devedora opte por realizar o resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão; **(iii)** caso seja declarado o vencimento antecipado das Notas Comerciais em decorrência de um Evento de Inadimplemento, nos termos e prazos previstos no Termo de Emissão; e/ou **(iv)** caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre os Titulares dos CRI, a Emissora e a Devedora, ou caso não seja realizada a Assembleia de Titulares dos CRI das para deliberação acerca da Taxa Substitutiva DI, nos termos previstos no Termo de Securitização ("**Resgate Antecipado dos CRI**").



Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais. Haverá resgate antecipado dos CRI na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais ("**Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado das Notas Comerciais**"). Neste caso, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês (exclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de dezembro de 2027 (exclusive), resgatar antecipadamente a totalidade das Notas Comerciais (sendo vedado o resgate parcial das Notas Comerciais), com o consequente Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado das Notas Comerciais a ser realizado em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de referidos recursos. Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, o valor devido pela Emissora será equivalente a:

Para os CRI da 1ª Série e da 2ª Série. Na hipótese de Resgate Antecipado dos CRI da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso, em razão de Resgate Antecipado das Notas Comerciais da 1ª e da 2ª Série, conforme o caso, o valor devido pela Emissora será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso, ou da data de pagamento da remuneração dos CRI da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso, imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado das Notas Comerciais (exclusive), dos Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do referido resgate e acrescido de prêmio equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente dos CRI da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso, aplicado sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da remuneração dos CRI da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado das Notas Comerciais ("**Prêmio de Resgate Antecipado dos CRI da 1ª e 2ª Série**"), conforme fórmula descrita abaixo:

$$P = VRe*[(1 + i)^{(du/252)} - 1]$$

Onde:

P = Prêmio de Resgate Antecipado dos CRI da 1ª e 2ª Série, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

VRe = valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário dos CRI da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso, a serem resgatados, acrescido da Remuneração dos CRI da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso, a serem resgatados, calculado, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso, ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso, imediatamente anterior (inclusive), até a data do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado das Notas Comerciais (exclusive) e demais encargos devidos e não pagos até a data da liquidação; e

du = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado das Notas Comerciais (inclusive) e a data de vencimento dos CRI da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso (exclusive); e

i = 0,6000% ao ano.

Para os CRI da 3ª Série. Na hipótese de Resgate Antecipado dos CRI da 3ª Série, em razão de Resgate Antecipado das Notas Comerciais da 3ª Série, o valor devido pela Emissora será equivalente ao maior valor obtido pelos critérios mencionados nos itens "(i)" e "(ii)" abaixo:

(i) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 3ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI da 3ª Série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da 3ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 3ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado das Notas Comerciais (exclusive), e dos Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do referido resgate; ou



(ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 3ª Série e da Remuneração dos CRI da 3ª Série, utilizando como taxa de desconto a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente dos CRI da 3ª Série, a ser apurada no fechamento do 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, calculado conforme fórmula abaixo, somado aos Encargos Moratórios:

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

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento dos CRI da 3ª Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos dos CRI da 3ª Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da remuneração dos CRI da 3ª Série e/ou à amortização do valor nominal unitário dos CRI da 3ª Série, referenciado a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da 3ª Série;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI da 3ª Série, sendo n um número inteiro;

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

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

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado das Notas Comerciais e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda; e

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

A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário e os Titulares de CRI, com, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado das Notas Comerciais ("**Comunicação de Resgate Antecipado**").

A Comunicação de Resgate Antecipado deverá conter os termos e condições Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, que incluem, mas não se limitam (i) a data do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado das Notas Comerciais; (ii) estimativa prévia do valor do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado das Notas Comerciais; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado das Notas Comerciais.

O Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado das Notas Comerciais custodiados eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação de eventos adotados pela B3. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, o Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado das Notas Comerciais será realizado por meio do Banco Liquidante.

As Notas Comerciais e, consequentemente os CRI, resgatados pela Devedora e pela Securitizadora, conforme o caso, serão obrigatoriamente cancelados.



Não será permitido o resgate antecipado facultativo de parte das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI.

Na ocorrência do Resgate Antecipado dos CRI, caso a destinação dos recursos dos CRI não tenha sido integralmente realizada, a Devedora permanecerá obriga a comprová-la.

A B3 deverá ser comunicada da intenção de realização do Resgate Antecipado dos CRI com, pelo menos, 3 (três) Dias Úteis de antecedência.

Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais por Evento Tributário. Haverá resgate antecipado dos CRI, na hipótese prevista no item (ii) da Cláusula 6.1 acima ("Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais por Evento Tributário"). Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais por Evento Tributário, serão observados os termos da Cláusula 6.2 acima, mas sem a incidência de qualquer prêmio.

A B3 deverá ser comunicada da intenção de realização do Resgate Antecipado dos CRI com, pelo menos, 3 (três) Dias Úteis de antecedência.

Verificada qualquer das hipóteses previstas neste item ou, ainda, quaisquer das hipóteses de vencimento antecipado das Notas Comerciais descritas na próxima seção, os Titulares de CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI e poderão sofrer prejuízos em razão de eventual tributação. Adicionalmente, a inadimplência da Devedora poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado dos CRI. Além disso, em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para cumprimento do processo de convocação e realização da Assembleia Especial que deliberará sobre os Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares de CRI.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS EFEITOS DOS EVENTOS ACIMA DESCRITOS SOBRE A RENTABILIDADE DOS CRI, CONSULTAR A CLÁUSULA VI DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, BEM COMO CONSULTAR OS FATORES DE RISCOS *"RELACIONADOS À POSSIBILIDADE DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI* " INDICADOS NA SEÇÃO 4 DESTE PROSPECTO.

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

Eventos de Vencimento Antecipado

Vencimento Antecipado Automático: Constitui evento de vencimento que acarreta o vencimento automático das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ("**Evento de Vencimento Antecipado Automático**"), aplicando-se o disposto na cláusula 6.4.1. do Termo de Securitização, a ocorrência de qualquer um dos eventos descritos abaixo:

(i) inadimplemento pela Devedora, nas datas que sejam devidas, de qualquer obrigação pecuniária prevista no Termo de Emissão ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis contado da ocorrência do inadimplemento;

(ii) invalidade, nulidade, inexequibilidade ou ineficácia do Termo de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal;



(iii) na hipótese de a Devedora, as SPEs, ou qualquer de suas controladas, controladoras, sociedades sob controle comum e/ou subsidiárias tentarem ou praticarem qualquer ato visando anular, revisar, cancelar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial, as Notas Comerciais, o Termo de Emissão, ou qualquer Documento da Operação ou a qualquer das suas respectivas cláusulas;

(iv) (a) pedido de autofalência da Devedora, das SPEs e/ou das sociedades que a Devedora e/ou as SPEs controlem (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) ou nas quais detenham, direta ou indiretamente, participação societária ("**Afiliadas**"); **(b)** propositura, pela Devedora, pelas SPEs e/ou pelas suas Afiliadas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, ou pedido de qualquer procedimento análogo, similar em natureza e efeitos, que venha a ser criado por lei, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º e no § 1º do artigo 20-B ambos da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada; **(c)** ingresso pela Devedora, pelas SPEs e/ou pelas suas Afiliadas em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; **(d)** liquidação, dissolução ou decretação de falência da Devedora, das SPEs e/ou das suas Afiliadas; **(e)** pedido de insolvência ou falência formulado por terceiros em face da Devedora, das SPEs e/ou das suas Afiliadas e não devidamente elidido no prazo legal; e **(f)** qualquer outra modalidade de concurso de credores prevista na legislação nacional específica, a qualquer credor ou classe de credores;

(v) caso a Devedora, ou sua sucessora, deixe de ser companhia aberta registrada na CVM, descumprindo os requisitos do artigo 4º , parágrafo único, do inciso II, do Anexo Normativo I, da Resolução CVM 60;

(vi) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora no Termo de Emissão ou em qualquer outro Documento da Operação são falsas, na data em que foram prestadas; e/ou

(vii) declaração de vencimento antecipado de obrigações financeiras da Devedora, das SPEs e/ou de quaisquer de suas controladas (ainda que na condição de garantidora), em valor individual ou agregado, superior a **(a)** R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) , enquanto permanecerem vigentes dívidas da Companhia que prevejam valor de corte de R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais); ou **(b)** após a quitação ou vencimento de tais dívidas, a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais); em qualquer caso, os valores serão atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IPCA), ou seu equivalente em outras moedas.

Vencimento Antecipado Não Automático: Constituem eventos de vencimento não automático ("**Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático**" e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, "**Eventos de Vencimento Antecipado**") que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.4.2. do Termo de Securitização:

(i) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Emissão ou em qualquer Documento da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para as quais o prazo de cura tenha sido expressamente excluído;

(ii) redução de capital social da Devedora, exceto se realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações;

(iii) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora neste Termo de Emissão ou em qualquer outro Documento da Operação são insuficientes, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas, na data em que foram prestadas;

(iv) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária, envolvendo a Devedora, as SPEs e/ou qualquer de suas Subsidiárias Relevantes, exceto nos seguintes casos: (a) pela incorporação, pela Devedora (de tal forma que a Devedora seja a incorporadora), de qualquer controlada; (b) pela incorporação ou fusão envolvendo a Devedora em decorrência da



implementação da potencial combinação de negócios divulgada pela Devedora por meio do fato relevante datado de 13 de agosto de 2025 e desde que (1) a sociedade sucessora da Devedora seja uma companhia aberta registrada na CVM, (2) não resulte em descumprimento do Índice Financeiro (conforme abaixo definido) e (3) não resulte em redução da Classificação de Risco da Emissão (conforme definido no Termo de Securitização) ("Reorganização Permitida") ou (c) mediante aprovação prévia do Titular de Notas Comerciais, a partir de consulta aos Titulares de CRI reunidos em assembleia especial especialmente convocada com esse fim;

(v) alteração, transferência e/ou cessão do controle da Devedora e/ou das SPEs, direta ou indiretamente, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, exceto (i) se previamente autorizado pelo Titular de Notas Comerciais, a partir de consulta aos Titulares de CRI, reunidos em assembleia especial especialmente convocada com esse fim, sendo certo que operações realizadas exclusivamente entre os controladores da Devedora (direto ou indireto) até a Data de Emissão não serão considerados alterações de controle para os fins deste item; (ii) decorrente da Reorganização Permitida; (iii) alterações na composição do bloco de controle da Devedora em decorrência de subscrição ou aquisição de ações, direta ou indiretamente, por parte de herdeiros dos atuais acionistas controladores, incluindo seus descendentes diretos de primeiro grau, irmãos e sobrinhos, por si ou por uma sociedade em qual o respectivo descendentes diretos de primeiro grau, irmãos e sobrinhos seja controlador; e (iv) transferências realizadas no curso ordinário de seus negócios como (a) transferência de estoque; e (b) outros ativos imobiliários relacionados aos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Devedora e/ou pelas SPEs (inclusive por meio da transferência de participações societárias);

(vi) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, das obrigações assumidas nesta Escritura e/ou no Contrato de Cessão Fiduciária, sem a prévia anuência da Securitizadora, conforme aprovada em Assembleia Especial de Titulares de CRI, exceto se decorrente Reorganização Permitida;

(vii) existência de qualquer decisão judicial, arbitral ou administrativa contra as quais não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal, de acordo com a legislação em vigor, contra a Devedora, as SPEs ou qualquer de suas controladas, controladoras, sociedades sob controle comum e/ou subsidiárias, que implique no pagamento de valor, individual ou agregado, igual ou superior a **(a)** R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) , enquanto permanecerem vigentes dívidas da Companhia que prevejam valor de corte de R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais); ou **(b)** após a quitação ou vencimento de tais dívidas, a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais); em qualquer caso, os valores serão atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA ou seu equivalente em outras moedas;

(viii) existência de decreto ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição determinando a desapropriação, confisco ou expropriação de ativo(s) de propriedade e/ou posse da Devedora e/ou das SPEs e/ou de qualquer de suas controladas, em valor individual ou agregado, considerando cada período de 12 (doze) meses a partir da Data de Emissão, igual ou superior **(a)** R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) , enquanto permanecerem vigentes dívidas da Companhia que prevejam valor de corte de R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais); ou **(b)** após a quitação ou vencimento de tais dívidas, a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais); em qualquer caso, os valores serão atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA ou seu equivalente em outras moedas;

(ix) interrupção das atividades da Devedora, das SPEs e/ou qualquer de suas Subsidiárias Relevantes por prazo superior a 30 (trinta) dias corridos, (a) determinada por ordem judicial ou qualquer outra autoridade competente, contra as quais não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal, e (b) que resulte em um Efeito Adverso Relevante (conforme definido abaixo). Para fins deste Termo de Emissão, "Subsidiárias Relevantes" significa uma sociedade controlada pela Devedora, direta ou indiretamente (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), cuja parcela do patrimônio líquido correspondente ao percentual da participação da Devedora



represente, individualmente ou em conjunto, percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora, conforme últimas demonstrações financeiras da Devedora divulgadas;

(x) alteração do objeto social da Devedora, das SPEs e/ou de qualquer de suas Subsidiárias Relevantes, conforme disposto em seu estatuto social ou contrato social, conforme o caso, vigente na Data de Emissão, exceto se não resultar em alteração da atividade principal da Devedora ou da respectiva Subsidiária Relevante;

(xi) inobservância pela Devedora, pelas SPEs ou qualquer de suas controladas, controladoras, sociedades sob controle comum e/ou subsidiárias, ou, ainda, por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários, no estrito exercício das respectivas funções perante a Devedora, as SPEs e/ou suas afiliadas, conforme o caso, das normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, sem limitação, o Decreto-Lei n.º 2.848/1940, a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado e, desde que aplicável, a U*.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e a *UK Bribery Act of 2010* ("Leis Anticorrupção");

(xii) inobservância pela Devedora, pelas SPEs ou qualquer de suas controladas, controladas, sociedades sob controle comum e/ou subsidiárias das Leis Ambientais e Trabalhistas (conforme definido abaixo) de modo a causar um Efeito Adverso Relevante (conforme definido abaixo), em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente;

(xiii) se a Devedora, as SPEs ou qualquer de suas controladas, controladoras, sociedades sob controle comum e/ou subsidiárias incentivarem, de qualquer forma, a prostituição ou utilizar em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo;

(xiv) protesto de títulos contra a Devedora, as SPEs e/ou contra qualquer de suas controladas, em valor, individual ou agregado, igual ou superior **(a)** R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), enquanto permanecerem vigentes dívidas da Companhia que prevejam valor de corte de R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais); ou **(b)** após a quitação ou vencimento de tais dívidas, a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais); em qualquer caso, os valores serão atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, (a) tiver sido validamente comprovado ao Titular de Notas Comerciais que o respectivo protesto foi cancelado ou suspenso; (b) efetuado por erro ou má-fé de terceiros e devidamente cancelado ou suspenso; ou (c) garantido por garantia aceita em juízo;

(xv) não pagamento, na data de vencimento original, de quaisquer obrigações pecuniárias da Devedora, das SPEs e/ou de qualquer de suas controladas , no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado, superior **(a)** R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) , enquanto permanecerem vigentes dívidas da Companhia que prevejam valor de corte de R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais); ou **(b)** após a quitação ou vencimento de tais dívidas, a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais); em qualquer caso, os valores serão atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA ou seu equivalente em outras moedas;

(xvi) distribuição e/ou pagamento, pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Devedora, caso a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas neste Termo de Emissão, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(xvii) descumprimento das obrigações relativas à destinação dos recursos decorrentes da integralização das Notas Comerciais, conforme previstas na cláusula 3.2. do Termo de Emissão, ou caso a Devedora utilize o mesmo lastro das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão, como lastro para qualquer outro tipo de operação de securitização;



(xviii) arresto, sequestro ou penhora de bens da Devedora, das SPEs e/ou de qualquer de suas controladas cujo valor, individual ou agregado, seja superior a **(a)** R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), enquanto permanecerem vigentes dívidas da Companhia que prevejam valor de corte de R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais); ou **(b)** após a quitação ou vencimento de tais dívidas, a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais); em qualquer caso, os valores serão atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, o sequestro ou a penhora foi suspenso ou cancelado;

(xix) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Devedora, SPEs e/ou por qualquer de suas controladas, direta ou indiretamente por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, de ativos, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a **(a)** R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) , enquanto permanecerem vigentes dívidas da Companhia que prevejam valor de corte de R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais); ou **(b)** após a quitação ou vencimento de tais dívidas, a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais); em qualquer caso, os valores serão atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA ou seu equivalente em outras moedas, exceto em relação às transferências realizadas (i) decorrentes da Reorganização Permitida; ou (ii) no curso ordinário de seus negócios como (a) transferência de estoque; e (b) outros ativos imobiliários relacionados aos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Devedora e/ou pelas SPEs e/ou por suas controladas (inclusive por meio da transferência de participações societárias); caso este Termo de Emissão ou qualquer Documento da Operação seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto;

(xx) oneração ou constituição de gravame sobre o objeto da Cessão Fiduciária, que não os expressamente previstos neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação;

(xxi) caso a Cessão Fiduciária venha a se tornar, total ou parcialmente, inválida, insuficiente, nula, ineficaz ou inexequível, desde que não seja reforçada/substituída nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;

(xxii) não observância, pela Devedora, do índice financeiro abaixo ("Índice Financeiro"), que será verificado trimestralmente pela Securitizadora, bem como encaminhado ao Agente Fiduciário para acompanhamento, conforme memória de cálculo apresentada pela Devedora tendo por base as demonstrações financeiras consolidadas auditadas ou informações trimestrais financeiras revisadas da Devedora:

(A) Para a primeira verificação, a ser realizada com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025:

$$\frac{\text{Dívida Líquida}}{\text{Patrimônio Líquido}} \leq 0{,}90$$

(B) Para a demais verificações:

$$\frac{\text{Dívida Líquida}}{\text{Patrimônio Líquido}} \leq 0{,}85$$

Sendo que:

(i) "Dívida Líquida": Com base nas demonstrações financeiras consolidadas ou informações trimestrais financeiras revisadas da Devedora, corresponde à Dívida, somada aos Terrenos a Pagar, deduzida de Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras;



(ii) "Dívida": Com base nas demonstrações financeiras consolidadas ou informações trimestrais financeiras revisadas da Devedora, equivalem ao somatório de todas as dívidas financeiras consolidadas da Devedora (exceto por apoio à produção contratado, desde que expressamente indicado nas demonstrações financeiras), junto a pessoas físicas e/ou jurídicas, incluindo empréstimos, planos empresários e financiamentos com terceiros e títulos de renda fixa emitidos, conversíveis ou não em ações, no mercado de capitais local e/ou internacional, bem como securitização de direitos creditórios/recebíveis da Devedora e o diferencial por operações como derivativos, incluindo dívidas relacionadas a fundo e/ou plano de pensão;

(iii) "Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras": Com base nas demonstrações financeiras consolidadas ou informações trimestrais financeiras revisadas da Devedora, incluem os saldos de caixa, depósitos bancários à vista, títulos e valores mobiliários com vencimento no curto prazo (inferior a 360 dias), desde que não esteja como aplicação financeira realizada como garantia para operação de empréstimo;

(iv) "Terrenos a Pagar" corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis apresentado na conta "Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos" no passivo circulante e no passivo não-circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta (física ou financeira), sendo certo que tal exclusão só será considerada caso a Devedora apresente abertura de tal rubrica em suas notas explicativas; e

(v) "Patrimônio Líquido": Com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, equivale ao patrimônio líquido contábil total.

Resgate Antecipado:

A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês (exclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de dezembro de 2027 (exclusive), resgatar antecipadamente a totalidade das Notas Comerciais (sendo vedado o resgate parcial das Notas Comerciais), observados os termos e condições abaixo ("**Resgate Antecipado Facultativo**").

O Resgate Antecipado Facultativo deve ser comunicado pela Emissora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 10 (dez) dias corridos de antecedência da data do efetivo pagamento ("**Notificação de Resgate Antecipado Facultativo**").

Na Notificação de Resgate Antecipado Facultativo deverá constar, no mínimo, as seguintes informações: (i) a data efetiva do Resgate Antecipado Facultativo, que deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil; (ii) a estimativa do Valor do Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido abaixo); e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo.

O valor devido à Securitizadora a título do Resgate Antecipado Facultativo em relação a cada uma das Notas Comerciais objeto do Resgate Antecipado Facultativo será equivalente a:

Para as Notas Comerciais da 1ª Série e 2ª Série: o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso ou da data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso, imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso (exclusive), dos Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do referido resgate e acrescido de prêmio de 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente dos CRI da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso, aplicado sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais da 1ª Série e da



2ª Série, conforme o caso ("**Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais da 1ª Série e da 2ª Série**"), conforme fórmula descrita abaixo:

$$P= VRe*[(1 +i) ^ (du/252) - 1]$$

onde:

P = Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais da 1ª Série e da 2ª Série, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

VRe = valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso, a serem resgatadas, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso, a serem resgatadas, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso, ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso, imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso (exclusive) e demais encargos devidos e não pagos até a data da liquidação; e

du = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso (inclusive) e a data de vencimento das Notas Comerciais da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso (exclusive); e

i = 0,6000% ao ano.

Para as Notas Comerciais da 3ª Série: maior valor obtido pelos critérios mencionados nos itens "(i)" e "(ii)" abaixo:

(I) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 3ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais da 3ª Série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da 3ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da 3ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais da 3ª Série (exclusive), e dos Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do referido resgate; ou

(II) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 3ª Série e da Remuneração das Notas Comerciais da 3ª Série, utilizando como taxa de desconto a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais da 3ª Série, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais da 3ª Série, calculado conforme fórmula abaixo, somado aos Encargos Moratórios:

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

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Notas Comerciais da 3ª Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Notas Comerciais da 3ª Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da remuneração das Notas Comerciais da 3ª Série e/ou à amortização do valor nominal unitário das Notas Comerciais da 3ª Série, referenciado a partir da primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da 3ª Série;



n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Notas Comerciais da 3ª Série, sendo n um número inteiro;

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

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

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais da 3ª Série e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda; e

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

O pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo deverá ser realizado por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros na Conta Centralizadora.

Não será permitido o resgate antecipado parcial de qualquer das Séries das Notas Comerciais e, consequentemente, de qualquer das séries dos CRI. As Notas Comerciais objeto do Resgate Antecipado Facultativo serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS EFEITOS DOS EVENTOS DE RESGATE ANTECIPADO SOBRE A RENTABILIDADE DOS CRI, CONSULTAR AS HIPÓTESES DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI INDICADAS NA CLÁUSULA VI DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, BEM COMO CONSULTAR OS FATORES DE RISCO "*RISCOS RELACIONADOS À POSSIBILIDADE DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI*" INDICADO NA SEÇÃO 4 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

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

Além das obrigações abaixo descritas, as obrigações (i) da **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Ações Unidas, 12901, andar 11, conj. 1101 e 1102, Torre Norte, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("**Instituição Custodiante**"), na qualidade de instituição custodiante, estão descritas na Cláusula 2.1.9 do Termo de Securitização; (ii) do **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 3500, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64 ("**Escriturador**") estão descritas na Cláusula 3.19 do Termo de Securitização; (iii) da **OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, sociedade anônima, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 39.519.944/0001-05, ou o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha 100, Torre Olavo Setubal, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.701.190/0001-04 ("**Banco Liquidante**") estão descritas na Cláusula 8.12 do Termo de Securitização; (iv) da **BLB AUDITORES INDEPENDENTES,** com estabelecimento na cidade de Ribeirão Preto, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Vargas, 2121, conjunto 603, Jardim América, CEP 14024-260, inscrita no CNPJ sob o número 06.096.033/0001-63 ("**Auditor Independente do Patrimônio Separado**") estão descritas na Cláusula 8.12 do Termo de Securitização; e (v) do Agente Fiduciário dos CRI estão relacionadas na Cláusula 10.4 do Termo de Securitização.

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



Regime Fiduciário. Na forma do artigo 26 da Lei 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, é instituído o Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado. O Regime Fiduciário foi instituído no Termo de Securitização, o qual será registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.430. O Regime Fiduciário instituído, que estabelece a afetação e/ou a separação, a qualquer título, do Patrimônio Separado produzem efeitos com relação a quaisquer débitos da Emissora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, nos termos do parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 14.430.

Constituição de um Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado, sujeito ao Regime Fiduciário ora instituído, é destacado do patrimônio da Emissora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterão apartados um do outro, bem como do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430.

Composição do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado, único e indivisível, foi composto **(i)** pelos créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; **(ii)** pelo Fundo de Despesas; **(iii)** valores que venham a ser depositados e/ou mantidos na Conta Centralizadora; **(iv)** pelos Investimentos Permitidos do Fundo de Despesas; **(v)** pela Conta Centralizadora; **(vi)** pelos recursos decorrentes da Cessão Fiduciária; e **(vii)** pelas respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (vi) acima, conforme aplicável constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI, mediante declaração constante do Anexo II ao Termo de Securitização.

Destituição e Substituição da Securitizadora. Nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60, a Emissora poderá ser destituída ou substituída da administração do Patrimônio Separado, devendo continuar exercendo suas funções até que uma nova companhia securitizadora assuma referida posição, nas hipóteses: previstas na Cláusula 8.4. do Termo de Securitização, bem como nas seguintes hipóteses, sendo certo que a Assembleia de Titulares de CRI, nos termos ali previstos, deliberará pela sua substituição, ou ainda, pela liquidação do Patrimônio Separado, se for o caso:

(i) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas no Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ser deliberada desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias do respectivo inadimplemento;

(ii) caso provem-se falsas qualquer das declarações prestadas pela Emissora no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação;

(iii) descumprimento pela Emissora das normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, as Leis Anticorrupção;

(iv) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia de Titulares de CRI observados os termos e condições previstos no Termo de Securitização e desde que com a concordância da Emissora.

Além das hipóteses descritas acima e na regulamentação aplicável, a destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado também poderá ocorrer nas seguintes situações:

(i) caso haja qualquer alteração relevante negativa na condição financeira e/ou reputacional da Securitizadora, que possa vir a razoavelmente comprometer de forma negativa a administração do Patrimônio Separado. Para fins de esclarecimento: **(i)** será facultada à Emissora anteriormente à convocação da assembleia para deliberar sua substituição, nos termos da Cláusula 8.4.3 abaixo, sanar o evento mediante o envio de manifestação de que o fato imputável não tem condão de impactar adversamente a capacidade de a Securitizadora de continuar a administrar o Patrimônio Separado. Tal manifestação deverá ser avaliada satisfatoriamente pelos Titulares de CRI, os quais não poderão negar procedência da manifestação injustificadamente; e **(ii)** a deliberação pela sua substituição deverá se dar pelo quórum de deliberação previsto no Termo de Securitização;



(ii) caso seja instaurado procedimento administrativo ou judicial contra a Securitizadora relacionado à averiguação de descumprimento relevante das normas relativas à administração dos patrimônios separados de sua emissão (incluindo deste Patrimônio Separado), tais como possíveis desvios de finalidade dos patrimônios separados, quebra dos deveres fiduciários da Securitizadora relativos à administração dos seus patrimônios separados, falhas nas elaborações das demonstrações financeiras dos patrimônios separados, insuficiência de procedimentos adequados de gestão dos patrimônios separados, dentre outros e, não seja sanado e/ou revertido pela Securitizadora no prazo de até 45 (quarenta e cinco) Dias Úteis contados da instauração do referido procedimento administrativo ou judicial; e

(iii) caso a Emissora renuncie à administração do Patrimônio Separado.

Responsabilidade do Patrimônio Separado. Os créditos do Patrimônio Separado **(i)** responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto no Termo de Securitização; **(ii)** estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI; e **(iii)** não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto no Termo de Securitização. Todos os recursos oriundos dos créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora deverão ser mantidos disponíveis em conta de depósito à vista, ficando vedada a aplicação de tais recursos em qualquer produto financeiro, salvo os Investimentos Permitidos.

Isenção de ações ou execuções de outros credores. Na forma do artigo 27 da Lei 14.430, o Patrimônio Separado deverá ser isento 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 responderá, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos respectivos CRI. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.

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

A Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração e liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de insuficiência do Patrimônio Separado, deverá ser convocada com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, conforme o artigo 30, §3º da Lei 14.430.

Na Assembleia de Titulares de CRI convocada na hipótese de insuficiência do Patrimônio Separado, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia de Titulares de CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia de Titulares de CRI seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas. Nestes cenários, os Titulares de CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos do disposto no Código Civil e do disposto no parágrafo 6º, artigo 30, da Lei 14.430.

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



Garantias do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado não é passível de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam.

Aplicações financeiras. Todos os recursos oriundos dos créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora deverão ser mantidos disponíveis em conta de depósito à vista, ficando vedada a aplicação de tais recursos em qualquer produto financeiro, salvo os Investimentos Permitidos.

Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, observando a recomposição do Fundo de Despesas, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

(i) pagamento de eventuais despesas da Operação de Securitização, composição do Fundo de Despesas e eventuais encargos moratórios do Patrimônio Separado incorridas e não pagas, incluindo o provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Emissora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório do assessor legal contratado às expensas do Patrimônio Separado;

(ii) recomposição do Fundo de Despesas, na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Despesas vir a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, respectivamente, sem prejuízo da obrigação da Devedora de realizar a referida recomposição do Fundo de Despesas;

(iii) ao pagamento da(s) parcela(s) da Remuneração vencida(s) e não paga(s), e Encargos Moratórios, caso existam;

(iv) amortização dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização; e

(v) liberação dos recursos para a Conta de Livre Movimentação, conforme o caso, caso haja recursos remanescentes.

Os pagamentos relativos às despesas do Patrimônio Separado não previstas no fluxo da operação serão realizados pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, caso não sejam previamente pagas ou reembolsadas pela Devedora, obedecendo a prioridade de pagamentos acima definida.

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;

Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente, além das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17:

(i) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;

(ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(iii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;

(iv) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de impedimento e realizar a imediata convocação da Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre sua substituição, na forma prevista na Resolução CVM 17;

(v) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;

(vi) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas eventuais omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;



(vii) diligenciar junto à Emissora para que o Termo de Securitização e seus aditamentos, sejam enviados à Instituição Custodiante, para fins da custódia, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(viii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(ix) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;

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

(xi) 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 ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Devedora;

(xii) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares de CRI;

(xiii) convocar, quando necessário, Assembleia de Titulares de CRI, na forma da Cláusula XIII do Termo de Securitização;

(xiv) comparecer às Assembleias de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xv) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xvi) fiscalizar o cumprimento pela Emissora das cláusulas constantes do Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xvii) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados da data em que tiver ciência do referido inadimplemento, conforme previsto na Resolução CVM 17;

(xviii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade;

(xix) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros;

(xx) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo, para a Emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, nos termos do artigo 15 da Resolução CVM 17, o qual deverá conter, no mínimo, as informações previstas no artigo 15 Resolução CVM 17;

(xxi) em atendimento ao Ofício-Circular CVM nº 01/21 ("Ofício"), o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no Ofício, cujos custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão caso a Devedora não arque com tais despesas, observado o disposto na Cláusula XIV do Termo de Securitização; e

(xxii) fornecer à Emissora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contado da data do evento de resgate da totalidade dos CRI na B3 pela Emissora, termo de quitação dos CRI, que servirá para a baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430.



A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará, conforme aplicável, a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia de Titulares de CRI, para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado:

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

(ii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora.

Sem prejuízo do disposto acima, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar eventual liquidação do Patrimônio Separado. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, o Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, deverá convocar uma Assembleia de Titulares de CRI, para deliberação sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado:

(i) não pagamento, pela Emissora, das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, nas datas previstas no Termo de Securitização e nos Documentos da Securitização, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das obrigações pecuniárias devidas pela Devedora;

(ii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado;

(iii) caso provem-se falsas, enganosas, materialmente incorretas ou imprecisas quaisquer das declarações prestadas pela Emissora no presente Termo de Securitização; ou

(iv) decisão judicial por violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à Administração Pública, inclusive, sem limitação, as Leis Anticorrupção.

A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima e de insuficiência de recursos do Patrimônio Separado, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

Ajustam a Emissora e o Agente Fiduciário, desde logo, que **(i)** não estão inseridos no conceito de insolvência da Emissora o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora (caso aplicável); e **(ii)** a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários.

Nos termos do artigo 31 a Lei 14.430, na hipótese de insolvência da Securitizadora, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a administração do patrimônio separado, em nome e por conta dos Titulares de CRI, e convocará Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre a forma de administração, observado o disposto no § 3º do artigo 22 da Lei 14.430.

Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos previstos acima, na forma do parágrafo segundo do artigo 39 da Resolução CVM 60, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia de Titulares de CRI. A Assembleia de Titulares de CRI deverá ocorrer com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em Circulação presentes, 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 hipótese de insolvência da Emissora, o Agente Fiduciário poderá promover o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI **(i)** caso a Assembleia de Titulares de CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia de Titulares de CRI seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, nos termos previstos no parágrafo 1º do artigo 31 da Lei 14.430. Nestes cenários, os Titulares de CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos do disposto no Código Civil e do disposto no parágrafo 2º, artigo 31, da Lei 14.430.

A Assembleia de Titulares de CRI deverá deliberar **(i)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual os respectivos Titulares de CRI presentes em referida Assembleia de Titulares de CRI deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora nomeada, fixando, em ambos os casos, as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a própria Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do respectivo Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos créditos decorrentes do respectivo Patrimônio Separado, aos respectivos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos respectivos 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: **(i)** administrar os créditos decorrentes do respectivo Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos decorrentes do respectivo Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os respectivos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos; e **(iv)** transferir os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI e os eventuais recursos da Conta Centralizadora, na proporção do saldo devedor dos CRI eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos, operando-se, no momento da referida dação em pagamento, a quitação dos CRI, que assumirão as eventuais obrigações e deveres inerentes aos Créditos Imobiliários e demais bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado.

Os Titulares de CRI têm ciência de que, no caso de Resgate Antecipado dos CRI, e de liquidação do Patrimônio Separado, ainda que não compareçam na assembleia acima referida, ou que tenham exarado voto contrário, obrigar-se-ão a: **(i)** se submeter às decisões exaradas em Assembleia de Titulares de CRI; **(ii)** possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens, garantias inerentes ao Patrimônio Separado; e **(iii)** indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Emissora diretamente em razão da decisão dos Titulares de CRI pela liquidação do Patrimônio Separado, ressalvado se a Emissora tiver agido com culpa ou dolo.

A Assembleia de Titulares de CRI estará legitimada a adotar qualquer medida pertinente à administração ou à liquidação do Patrimônio Separado, inclusive a transferência dos bens e direitos dele integrantes para o Agente Fiduciário, para outra companhia securitizadora ou para terceiro que seja escolhido pelos Titulares de CRI em Assembleia de Titulares de CRI, a forma de liquidação do Patrimônio Separado e a nomeação do liquidante.

Na hipótese de Resgate Antecipado dos CRI após a liquidação do Patrimônio Separado, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues pela Emissora, em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada Titular de CRI será dada a parcela dos bens, direitos e obrigações integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário. Caso, após o pagamento do saldo devedor dos CRI, sobejarem recursos ou créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos à Devedora, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, mediante transferência à Conta de Livre Movimentação.



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

A comprovação da Destinação dos Recursos deverá ser realizada, semestralmente, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, a qual deverá ser realizada por meio do relatório de destinação de recursos descrevendo os valores e percentuais do valor captado com a Emissão das Notas Comerciais destinados aos Empreendimentos Lastro, acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos Empreendimentos Lastro e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos Lastro no respectivo semestre ("Documentos Comprobatórios"), para fins da caracterização dos recursos oriundos das Notas Comerciais. Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário e/ou ao Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

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

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

Uma via original da Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei 10.931/2004, sendo que a atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente.

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

(i) a custódia do Termo de Emissão e os Boletins de Subscrição das Notas Comerciais será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de uma via dos Documentos da Operação; e

(ii) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora e 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 no Termo de Emissão; e

(ii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança de eventuais Créditos Imobiliários inadimplidos.

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

Não serão praticadas taxas de desconto pela Emissora na aquisição dos Créditos Imobiliários.



11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

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

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

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

Não aplicável.



12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Não aplicável, tendo em vista que o lastro dos CRI é concentrado em um único devedor.

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

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de emissora das Notas Comerciais que servem de lastro para a emissão dos CRI. A Devedora é constituída sob a forma de sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 02739-1, com os atos societários arquivados na JUCESP sob o NIRE 35300676611, tendo como objeto social: **(i)** incorporação, construção e comercialização de bens imóveis próprios ou de terceiros; **(ii)** administração de bens próprios; **(iii)** prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; **(iv)** locação e administração de bens móveis; **(v)** participação em outras sociedades, associações, consórcios e/ou entidades na qualidade de sócia, acionista, consorciada ou qualquer outra participação, com atividades coincidentes ou não com as da Devedora; **(vi)** prestação de serviços de assessoria e consultoria imobiliária em contratos de financiamento bancário e afins; **(vii)** compra e venda de insumos e materiais para a construção civil; e **(viii)** realização de loteamento em imóveis próprios ou de terceiros.

Tendo em vista que o lastro dos CRI é representado integralmente pelos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, o nível de concentração dos Créditos Imobiliários é de 100% (cem por cento) em relação à Devedora.

***Disposições contratuais relevantes relativas aos Créditos Imobiliários*. Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais; Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais por Evento Tributário; Eventos de Vencimento Antecipado; Resgate Antecipado caso não haja acordo sobre a substituição da Taxa Substitutiva DI, nos termos e condições previstos no Termo de Emissão e neste Prospecto Definitivo.**

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 e suas controladas referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, sendo as demonstrações financeiras individuais preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e as demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Devedora e suas controladas referentes ao período de 9 (nove) meses findos em 30 de setembro de 2025, sendo as informações contábeis intermediárias individuais preparadas de acordo com o CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis as Informações Trimestrais – ITR, e das informações contábeis intermediárias consolidadas preparadas de acordo com o CPC 21 (R1), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis as Informações Trimestrais – ITR e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, encontram-se também incorporadas por referência ao presente Prospecto Definitivo.



Para mais informações sobre demonstrações financeiras individuais e consolidada e as informações financeiras trimestrais individuais e consolidadas da Devedora, veja o item 15.3 da Seção "15. Documentos e informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexo", na página 115 deste Prospecto.

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

Capitalização da Devedora

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Devedora, composta por seus empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante), arrendamentos (circulante e não circulante) e pelo total do patrimônio líquido, e indicam **(i)** a posição em 30 de setembro de 2025; e **(ii)** a posição ajustada para refletir os recursos líquidos de R$ 191.353.957,26 (cento e noventa e um milhões, trezentos e cinquenta e três mil, novecentos e cinquenta e sete reais e vinte e seis centavos), que a Devedora estima receber com a emissão das Notas Comerciais, após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas no item 14.2 da Seção "14. Contrato de distribuição de valores mobiliários", na página 112 deste Prospecto.

As informações abaixo, referentes à coluna "*Efetivo*", foram extraídas das informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora referentes ao período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2025, incorporada por referência a este Prospecto.

	Em 30 de setembro de 2025	
	Efetivo	Ajustado [1]
Informações Financeiras	***(em R$ milhares)***	***(em R$ milhares)***
Empréstimos, financiamentos e debêntures – Circulante	190.553	190.553
Empréstimos, financiamentos e debêntures – Não Circulante	319.867	511.221
Arrendamentos – Circulante	2.651	2.651
Arrendamentos – Não Circulante	3.931	3.931
Total do Patrimônio Líquido	209.531	209.531
Total da Capitalização [2]	**726.533**	**917.887**

(1) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos da Oferta, sendo recursos brutos de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), deduzidos das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas no item 14.2 da Seção "*14. Contrato de distribuição de valores mobiliários*", na página 112 deste Prospecto, no valor de R$ 8.646.042,74 (oito milhões, seiscentos e quarenta e seis mil, quarenta e dois reais e setenta e quatro centavos) perfazendo o recurso líquido no montante de R$ 191.353.957,26 (cento e noventa e um milhões, trezentos e cinquenta e três mil, novecentos e cinquenta e sete reais e vinte e seis centavos).

(2) A capitalização total é a soma dos empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante), arrendamentos (circulante e não circulante) e do total do patrimônio líquido da Devedora.

Para mais informações relacionadas à capacidade de pagamento dos compromissos financeiros da Devedora, ver seção "*2.1 Condições Financeiras e Patrimoniais*" do Formulário de Referência e as demonstrações financeiras e Informações Trimestrais – ITR da Devedora, e respectivas notas explicativas.

Índices Financeiros da Devedora

Os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a emissão das Notas Comerciais (após a dedução das comissões e despesas da Oferta, conforme previstas no item 14.2 da Seção "*14. Contrato de distribuição de valores mobiliários*", na página 112 deste Prospecto Definitivo) não apresentarão qualquer impacto nos seguintes índices: **(i)** no giro dos estoques; **(ii)** no prazo médio de recebimento; **(iii)** no prazo médio de pagamento; **(iv)** no ROAE; **(v)** no índice de cobertura de juros; **(vi)** no índice de cobertura de pagamentos fixos; **(vii)**na margem bruta; **(viii)** na margem operacional; **(ix)** na margem líquida; e **(x)** no retorno sobre o ativo médio. Por outro lado, os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a captação, de forma individualizada, apresentação impacto: **(i)** no giro do ativo total; **(ii)** no capital circulante líquido; **(iii)** no índice de liquidez corrente; **(iv)** no índice de liquidez seca;



(v) no índice de liquidez imediata; **(vi)** no índice de liquidez geral; **(vii)** no índice de endividamento geral; **(viii)** no índice de endividamento do grau de endividamento; e **(ix)** no índice de endividamento de composição de endividamento.

As tabelas abaixo apresentam, **(i)** na coluna "Índice Efetivo", os índices referidos acima calculados com base nas Informações Trimestrais – ITR da Devedora relativas ao período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2025, incorporadas por referências a este Prospecto; e **(ii)** na coluna "Índice Ajustado", os mesmos índices ajustados para refletir os recursos no montante de R$ 191.353.957,26 (cento e noventa e um milhões, trezentos e cinquenta e três mil, novecentos e cinquenta e sete reais e vinte e seis centavos), que a Devedora irá captar com a emissão das Notas Comerciais, líquidos da dedução das comissões e despesas da Oferta, conforme previstas no item 14.2 da Seção "*14. Contrato de distribuição de valores mobiliários*", na página 112 deste Prospecto:

(a) Índices de Atividade

	Em 30 de setembro de 2025	
	Índice Efetivo	**Índice Ajustado**
Giro do Ativo Total [1]	0,80	0,68
Giro dos Estoques [2]	2,73	2,73
Prazo Médio de Recebimento – dias [3]	86	86
Prazo Médio de Pagamento – dias [4]	27	27

(1) Receita Líquida dividida pelo Total do Ativo.
(2) Estoque Inicial mais Compras (Custo dos imóveis vendidos menos o estoque inicial mais o estoque final) menos Estoque Final, dividido pelo Estoque médio (Estoque inicial mais estoque final, dividido por dois).
(3) Clientes por incorporação de imóveis (circulante e não circulante) vezes a quantidade dias, (270 dias) dividido pela Receita Líquida.
(4) Fornecedores (circulante e não circulante) vezes a quantidade dias (270 dias), dividido pelas Compras (Custo dos imóveis vendidos menos o estoque inicial mais o estoque final).

(b) Índices de Liquidez

	Em 30 de setembro de 2025	
	Índice Efetivo	**Índice Ajustado**
Capital Circulante Líquido – R$ mil [1]	261.174	452.528
Índice de Liquidez Corrente [2]	1,68	2,19
Índice de Liquidez Seca [3]	1,11	1,61
Índice de Liquidez Imediata [4]	0,58	1,09
Índice de Liquidez Geral [5]	1,26	1,21

(1) Ativo circulante menos Passivo circulante.
(2) Ativo circulante dividido pelo Passivo circulante.
(3) Ativo circulante menos Estoques (circulante), dividido pelo Passivo circulante.
(4) Caixa e Equivalentes de Caixa, dividido pelo Passivo circulante.
(5) Ativo circulante mais o Ativo não circulante, dividido pelo Passivo circulante mais Passivo não circulante.

(c) Índices de Endividamento

	Em 30 de setembro de 2025	
	Índice Efetivo	**Índice Ajustado**
Índice de Endividamento Geral [1]	0,51	0,58
Índice de Endividamento Grau de Endividamento [2]	2,47	3,38
Índice de Composição de Endividamento [3] (em %)	0,37	0,27
Índice de Cobertura de Juros [4]	1,28	1,28
Índice de Cobertura de Pagamentos Fixos [5]	0,85	0,85

(1) Empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante) somado com arrendamentos (circulante e não circulante), dividido pelo Total do Ativo.
(2) Empréstimos, financiamentos, debêntures (circulante e não circulante) somado com arrendamentos (circulante e não circulante), dividido pelo Total do Patrimônio Líquido.
(3) Empréstimos, financiamentos, debêntures (circulante) somado com arrendamentos (circulante) dividido pela somatória de empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante) com arrendamentos (circulante e não circulante).
(4) EBITDA Ajustado dividido pelas Despesas Financeiras. A Devedora considera o EBITDA Ajustado e Índice de Cobertura de Juros como medições não contábeis, conforme item 17 deste Prospecto Definitivo.
(5) Resultado antes do resultado financeiro e das despesas com impostos somado aos encargos fixos com aluguel dividido pela somatória das despesas financeiras com encargos fixos com aluguel.



(d) Índices de Lucratividade

	Em 30 de setembro de 2025	
	Índice Efetivo	Índice Ajustado
Retorno sobre Ativo Médio [1]	0,00	0,00
ROAE (Retorno sobre o Patrimônio Líquido Médio)[2]	-0,02	-0,02
Giro do Ativo Total [3]	0,74	0,68
Margem Bruta [4]	33,1%	33,1%
Margem Operacional [5]	5,6%	5,6%
Margem Líquida [6]	-0,5%	-0,5%

[1] Prejuízo Líquido do período dividido pelo Total do Ativo.
[2] Prejuízo Líquido do período dividido pelo Patrimônio Líquido Médio (representado pela somatória do Total do Patrimônio Líquido em 31 de dezembro de 2024, qual seja R$268.965 mil com o Total do Patrimônio Líquido em 30 de setembro de 2025, qual seja R$209.531 mil dividido por 2 (dois)).
[3] Receita Líquida dividida pelo Total do ativo médio (representado pela somatória do Total do ativo em 31 de dezembro de 2024, com o Total do ativo em 30 de setembro de 2025 dividido por 2 (dois)).
[4] Resultado bruto dividido pela Receita Líquida.
[5] Resultado antes do resultado financeiro e das despesas com impostos dividido pela Receita Líquida.
[6] Prejuízo líquido do período dividido pela Receita Líquida.

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

Nos termos do Anexo E da Resolução CVM 160, uma vez que a Devedora é companhia aberta com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, na categoria "A", a apresentação de tais informações é facultativa e, portanto, não serão apresentadas neste Prospecto Definitivo.

Não obstante, tais informações podem ser consultadas por meio do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto. Para mais informações, vide o fator de risco "*Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora*" constante na página 29 deste Prospecto Definitivo.

Para mais informações sobre os Formulários de Referência da Devedora, veja o item 15.1 da Seção *"15. Documentos e informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexos."*



13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES

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

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

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Emissora

Na data deste Prospecto Definitivo, o Coordenador Líder e a Emissora possuem relacionamento decorrente (a) da presente Oferta, (b) da estruturação, distribuição, compra e venda de certificados de recebíveis, nas quais a Emissora atuou como contraparte do Coordenador Líder, e (c) da prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Emissora.

Nos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder atuou como coordenador ou participante especial em outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora.

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

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

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

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Devedora

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

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



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

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

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário dos CRI

Na data deste Prospecto Definitivo, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre o Agente Fiduciário e as sociedades de seu grupo econômico com o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico.

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

Na data deste Prospecto Definitivo, além do relacionamento descrito acima, não há, entre o Agente Fiduciário e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico **(i)** vínculos societários; e/ou **(ii)** 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.

O Coordenador Líder e o Agente Fiduciário declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Agente Fiduciário. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Instituição Custodiante

Na data deste Prospecto Definitivo, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre o Agente Fiduciário e as sociedades de seu grupo econômico com o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico.

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

Na data deste Prospecto Definitivo, além do relacionamento descrito acima, não há, entre o Agente Fiduciário e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico **(i)** vínculos societários; e/ou **(ii)** 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.

O Coordenador Líder e o Agente Fiduciário declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Agente Fiduciário. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.



Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Banco Liquidante / Escriturador

Na data deste Prospecto Definitivo, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre o Banco Liquidante e as sociedades de seu grupo econômico com o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico.

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

Na data deste Prospecto Definitivo, além do relacionamento descrito acima, não há, entre o Banco Liquidante e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico **(i)** vínculos societários; e/ou **(ii)** 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.

O Coordenador Líder e o Banco Liquidante declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Banco Liquidante. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.



14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

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

O Contrato de Distribuição disciplina a prestação de serviços de distribuição pública dos CRI e a forma de colocação, bem como a relação entre o Coordenador Líder, a Devedora e a Emissora.

Os investidores poderão ter acesso à cópia do Contrato de Distribuição na sede da Emissora, da Devedora e do Coordenador Líder, nos endereços informados na seção "*16. Identificação das Partes Envolvidas*" deste Prospecto Definitivo.

De forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência dos Coordenadores, as partes signatárias do Contrato de Distribuição acordaram um conjunto de condições precedentes abaixo descritas, consideradas suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil ("**Condições Precedentes**"), cujo não implemento de forma satisfatória pode configurar alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da estruturação da Oferta e aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta:

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

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

(iii) obtenção pela Securitizadora e pela Devedora de todas e quaisquer aprovações societárias, governamentais, regulamentares e/ou contratuais (incluindo, sem limitação, de eventuais financiadores ou credores) (*waivers*) que sejam necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer negócios jurídicos descritos na estrutura da Emissão;

(iv) registro e prévia publicação dos atos societários que deliberam sobre a Emissão, nos termos da regulamentação vigente;

(v) registro do Contrato de Cessão Fiduciária junto ao competente cartório de registro de títulos e documentos da cidade de Campinas, estado de São Paulo ("**Cartório de Registro de Títulos e Documentos**");

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

(vii) registro do Termo de Securitização na B3 e custódia na Instituição Custodiante;



(viii) registro do Termo de Securitização na B3, pela Emissora, conforme previsto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430 e custódia na Instituição Custodiante, segundo artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60;

(ix) recebimento de pareceres jurídicos ("***Legal Opinion***") assinados elaborados pelos assessores legais da Devedora e do Coordenador Líder, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, no primeiro horário comercial da data de liquidação da Oferta, sendo que o Coordenador Líder deverá receber uma minuta, para avaliação, até 3 (três) Dias Úteis antes da data de liquidação financeira da Oferta;

(x) recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado por determinado assessor legal independente, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora, a seu exclusivo critério e sem vedações de utilização, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação;

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

(xii) inexistência de descumprimento pela Securitizadora, pela Devedora, pelas SPEs, por qualquer de suas controladas, controladoras, sociedades sob controle comum e/ou subsidiárias, ou, ainda, por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários, no estrito exercício das respectivas funções perante a Devedora, as SPEs e/ou suas afiliadas, conforme o caso, das normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, sem limitação, o Decreto-Lei n.º 2.848/1940, a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado e, desde que aplicável, a U*.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e a *UK Bribery Act of 2010* ("**Leis Anticorrupção**");

(xiii) inexistência de descumprimento pela Securitizadora ou pela Devedora e/ou por qualquer de suas controladas da legislação ambiental, trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional, incluindo, sem limitação, o disposto na legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, conforme aplicável, procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais, bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social ("**Leis Ambientais e Trabalhistas**"), exceto (a) por aquelas determinações questionadas de boa-fé nas esferas judiciais e/ou administrativas ou (b) não resulte em Efeito Adverso Relevante;

(xiv) inexistência de descumprimento pela Securitizadora ou pela Devedora e/ou por qualquer de suas controladas da legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo e/ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual ("**Legislação de Proteção Social**");

(xv) preparação, aprovação e formalização de forma satisfatória para as Partes e os assessores legais, de toda documentação legal necessária à realização da Emissão, incluindo, mas não se limitando aos Documentos da Operação;

(xvi) contratação, pela Devedora, conforme aplicável, dos prestadores de serviços, a serem definidos de comum acordo entre as Partes, que incluem, mas não se limitam, aos assessores legais, à Securitizadora, ao Agente Fiduciário dos CRI, à Instituição Custodiante, ao escriturador dos CRI, à Agência de Classificação de Risco e ao Banco Liquidante;



(xvii) fornecimento, pela Devedora e pela Securitizadora, de todas as informações necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para atender aos requisitos legais aplicáveis da Emissão. Qualquer alteração ou incorreção verificada nas informações fornecidas deverá ser analisada pelo Coordenador Líder, visando decidir, conjuntamente, e observada a relevância da referida alteração ou incorreção, sobre a continuidade do negócio ora proposto. Cada uma das Partes é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações que fornecerem;

(xviii) cumprimento pela Securitizadora e pela Devedora das obrigações aplicáveis previstas na regulamentação da CVM, incluindo, sem limitação, as obrigações de não se manifestar na mídia sobre a Emissão;

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

(xx) cumprimento pela Devedora e pela Securitizadora, das suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, exigíveis até a data de início da Emissão e/ou até a data de liquidação, assim como a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou de Liquidação do Patrimônio Separado, previstas nos Documentos da Operação;

(xxi) recolhimento, pela Devedora (ou pela Securitizadora às expensas da Devedora), de taxas, tarifas, emolumentos ou tributos incidentes sobre o registro da Oferta incluindo, sem limitação a taxa da CVM e a taxa de registro da Oferta perante a ANBIMA;

(xxii) não ocorrência de **(a)** pedido de autofalência da Devedora, das SPEs e/ou das sociedades que a Emissora e/ou as SPEs controlem (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) ou nas quais detenham, direta ou indiretamente, participação societária ("**Afiliadas**"); **(b)** propositura, pela Devedora, pelas SPEs e/ou pelas suas Afiliadas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, ou pedido de qualquer procedimento análogo, similar em natureza e efeitos, que venha a ser criado por lei, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º e no §1º do artigo 20-B ambos da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada; **(c)** ingresso pela Devedora, pelas SPEs e/ou pelas suas Afiliadas em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; **(d)** liquidação, dissolução ou decretação de falência da Emissora, das SPEs e/ou das suas Afiliadas; **(e)** pedido de insolvência ou falência formulado por terceiros em face da Emissora, das SPEs e/ou das suas Afiliadas e não devidamente elidido no prazo legal; e **(f)** qualquer outra modalidade de concurso de credores prevista na legislação nacional específica, a qualquer credor ou classe de credores;

(xxiii) não ocorrência de qualquer alteração material adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Devedora e/ou da Securitizadora, a exclusivo critério do Coordenador Líder;

(xxiv) recebimento de declaração assinada pela Devedora e pela Securitizadora, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações enviadas e declarações feitas pela Devedora e pela Securitizadora constantes dos documentos relativos à Oferta devidamente assinadas por seus representantes legais, em termos previamente aprovados pelo Coordenador Líder, na data de liquidação;

(xxv) obtenção de classificação de risco (*rating*) para a Emissão equivalente a "A-" em escala local pela *Standard & Poor's*, pela *Fitch Ratings* ou equivalente pela *Moody's*, devendo a agência de classificação de risco, às expensas da Devedora, e devendo a Devedora e a Securitizadora fornecer informações com toda transparência e clareza, para obtenção da classificação de risco mais precisa possível;



(xxvi) envio ao Coordenador Líder de cópia eletrônica dos atos societários que deliberaram sobre a emissão das Notas Comerciais e dos CRI, bem como da outorga da Cessão Fiduciária, devidamente registrados na(s) junta(s) comercial(ais) competentes;

(xxvii) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *due diligence* jurídica elaborada pelos assessores jurídicos da Oferta, incluindo a conclusão do processo de *back-up* e *circle-up* de material de divulgação nos termos do Contrato de Distribuição, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;

(xxviii) assinatura dos questionários de *bring down due diligence* na data anterior à divulgação do Aviso ao Mercado, ao *roadshow*, ao Procedimento de *Bookbuilding* e à data de liquidação dos CRI;

(xxix) **(a)** a Securitizadora, a Devedora, seus controladores, suas Controladas ou qualquer um de seus diretores ou executivos não ser uma Contraparte Restrita ou incorporada em um Território Sancionado; ou **(b)** uma subsidiária das partes envolvidas em uma transação contemplada por este Contrato não ser uma Contraparte Restrita. Para fins deste item: **(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); **(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 de assinatura do Contrato de Distribuição incluem a Crimeia (conforme definido e interpretado no aplicável Leis e regulamentos de sanções) Irã, Coréia do Norte, Síria, Rússia e territórios contestados de Donetsk e Luhansk; **(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 pelo OFAC, os Departamentos de Estado ou Comércio dos EUA, o Tesouro de Sua Majestade do Reino Unido, a União Europeia ou o Conselho de Segurança das Nações Unidas;

(xxx) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seus respectivos grupos econômicos, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidas e pontualmente adimplidas;

(xxxi) autorização prévia pela Devedora ao Coordenador Líder para, nos limites das normas vigentes, divulgar a Emissão por qualquer meio, inclusive utilizando a logomarca da Devedora;

(xxxii) recebimento pelo Coordenador Líder, na data de disponibilização do Prospecto Definitivo, dos documentos previstos na carta de contratação a ser celebrada entre a Devedora, o Coordenador Líder e os auditores independentes da Devedora em suas versões finais e em termos satisfatórios ao Coordenador Líder e de acordo com as normas aplicáveis;

(xxxiii) não ocorrência de alteração, alienação e/ou qualquer tipo de transferência do controle acionário, direto ou indireto, da Devedora, pelos atuais controladores da Devedora, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, exceto caso os atuais controladores se mantenham no controle da Devedora;

(xxxiv) recebimento de declaração firmada pelo Diretor Financeiro (CFO) da Devedora relativa à veracidade e consistência de determinadas informações contábeis e financeiras constantes dos Prospectos (CFO *Certificate*), conforme aplicável, que não foram passíveis de verificação no procedimento de *back-up*, *circle-up* ou verificadas de outra forma por terceiros independentes ou fontes públicas (desde que previamente alinhado com o Coordenador Líder);

(xxxv) aprovação da Emissão e da Oferta pelos comitês internos do Coordenador Líder;



(xxxvi) inexistência de pendências judiciais e/ou administrativas, que não tenham sido reveladas ao Coordenador Líder ou aos assessores legais na auditoria jurídica (*due diligence*) ou nas demonstrações financeiras da Devedora que possam afetar substancial e/ou adversamente a sua situação econômica e financeira;

(xxxvii) inexistência de procedimento administrativo ou judicial contra a Securitizadora relacionado à averiguação de descumprimento relevante das normas relativas à administração dos patrimônios separados de sua emissão, tais como possíveis desvios de finalidade dos patrimônios separados, quebra dos deveres fiduciários da Securitizadora relativos à administração dos seus patrimônios separados, falhas nas elaborações das demonstrações financeiras dos patrimônios separados, insuficiência de procedimentos adequados de gestão dos patrimônios separados, dentre outros;

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

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

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a data de liquidação dos CRI, conforme o caso, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Precedente, observado o disposto no Contrato de Distribuição. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, como o registro da Oferta já foi obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

Para informações acerca do risco de não cumprimento das Condições Precedentes e consequente cancelamento do registro da Oferta, veja o fator de risco "*Risco de não cumprimento de Condições Precedentes*" na seção "4. Fatores de Risco", na página 21 deste Prospecto Definitivo.

A titularidade das CCI, representativas dos Créditos Imobiliários será adquirida pela Emissora mediante a celebração do Contrato de Cessão, sendo certo que, nos termos do artigo 20, §2º, da Lei 14.430/22, os Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI serão adquiridos pela Emissora previamente à integralização dos CRI.

Regime de Colocação

Os CRI serão objeto de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM 160, no montante de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), em regime de garantia firme de colocação para a integralidade dos CRI, observado o Sistema de Vasos Comunicantes.

A distribuição pública dos CRI será conduzida pelo Coordenador Líder sob regime de garantia firme de colocação.



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

As comissões devidas ao Coordenador Líder e as despesas com auditores, assessores jurídicos, demais prestadores de serviços e outras despesas serão pagas pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com recursos decorrentes da integralização dos CRI e do Patrimônio Separado, conforme descrito abaixo:

Comissões e Despesas (com gross up)	Montante (em R$)	Custo Unitário por CRI (em R$)	% do Valor Total da Emissão
Custo Total	**8.646.042,74**	**43,23**	**4,3230%**
Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais	**6.395.055,89**	**31,98**	**3,1975%**
Comissão de Coordenação e Estruturação *(flat)*	1.900.000,00	9,50	0,9500%
Prêmio de Garantia Firme *(flat)*	100.000,00	0,50	0,0500%
Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição *(flat)*	3.777.933,00	18,89	1,8890%
Comissão de Sucesso *(flat)*	-	-	-
Impostos (Gross up) *(flat)*	617.122,89	3,09	0,3086%
Registros CRI	**146.279,00**	**0,73**	**0,0731%**
CVM - Registro (flat)	60.000,00	0,30	0,0300%
ANBIMA - Registro de Oferta Pública (flat)	14.169,00	0,07	0,0071%
ANBIMA - Registro da Base de Dados de CRI (flat)	2.830,00	0,01	0,0014%
B3 - Registro, Análise e Distribuição do CRI (flat)	49.000,00	0,25	0,0245%
B3 - Registro CCI (flat)	2.000,00	0,01	0,0010%
B3 - Taxa de Liquidação Financeira *(flat)*	1.000,00	0,01	0,0005%
B3 - Custódia (anual)	17.280,00	0,09	0,0086%
Prestadores de Serviço do CRI	**2.104.707,85**	**10,52**	**1,0524%**
Securitizadora (Implantação) *(flat)*	22.509,85	0,11	0,0113%
Securitizadora (Manutenção) (anual)	54.023,64	0,27	0,0270%
Pesquisa Reputacional	392,00	0,00	0,0002%
Agente Fiduciário (Implantação) (*flat*)	5.975,86	0,03	0,0030%
Agente Fiduciário (Manutenção) (anual)	16.732,40	0,08	0,0084%
Custodiante (Manutenção) (anual)	6.000,00	0,03	0,0030%
Registro do Lastro (Implantação) (*flat*)	5.000,00	0,03	0,0025%
Agente de Liquidação e Escriturador dos CRI - (Manutenção) (anual)	19.200,00	0,10	0,0096%
Auditor Independente da Devedora *(flat)*	1.278.000,00	6,39	0,6390%
Auditores Independentes do Patrimônio Separado (anual)	3.200,00	0,02	0,0016%
Contador do Patrimônio Separado (anual)	3.120,00	0,02	0,0016%
Agência de Classificação de Risco (Implantação) *(flat)*	70.000,00	0,35	0,0350%
Agência de Classificação de Risco (Manutenção) (anual)	65.000,00	0,33	0,0325%
Advogados Externos *(flat)*	470.452,92	2,35	0,2352%
Parecer Legal Securitizadora *(flat)*	14.201,18	0,07	0,0071%
Diagramação dos Documentos da Oferta *(flat)*	4.900,00	0,02	0,0025%
Agente de Conta Vinculada	66.000,00	0,33	0,0330%
Valor Líquido para Emissora	**191.353.957,26**		



Nº de CRI	Valor Nominal Unitário (R$)	Custo Unitário por CRI (R$)	% em Relação ao Valor Nominal Unitário por CRI	Valor Líquido por CRI (R$)
200.000	1.000	43,23	4,32%	956,77

Tais despesas poderão ser pagas pela Emissora durante o prazo de distribuição, reembolsados no momento da liquidação dos CRI.

(1a) Comissão de Estruturação: no valor equivalente a 0,95% (noventa e cinco centésimos por cento) *flat* incidente sobre o Preço de Integralização dos CRI, sem considerar eventual ágio ou deságio, multiplicado pelo montante de CRI efetivamente subscritos e integralizados ("**Comissão de Estruturação**");

(1b) Prêmio de Garantia Firme: no valor equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) *flat* incidente sobre o montante total objeto de Garantia Firme, independente do efetivo exercício da Garantia Firme ("**Prêmio de Garantia Firme**");

(1c) Comissão de Distribuição: no valor equivalente a 1,80% (um inteiro e oitenta centésimos por cento) *flat* incidente sobre o volume de emissão dos CRI 1ª Série e dos CRI 2ª Série, sem considerar eventual ágio ou deságio. Já para o CRI Terceira Série, o Coordenador Líder fará jus ao valor equivalente ao percentual de 2,10% (dois inteiros e dez centésimos) *flat* incidente sobre o volume de emissão dos CRI da Terceira Série, sem considerar eventual ágio ou deságio ("**Comissão de Distribuição**", e, em conjunto com a Comissão de Estruturação e a Comissão de Sucesso, "**Comissionamento**"). Foi considerado, para fins de cálculo da Comissão de Distribuição: **(a)** para os CRI 1ª Série: o volume de R$ 118.506.000,00 (cento e dezoito milhões, quinhentos e seis mil reais); **(b)** para os CRI 2ª Série: o volume de R$ 22.183.000,00 (vinte e dois milhões, cento e oitenta e três mil reais); e **(c)** para os CRI 3ª Série: o volume de R$ 59.311.000,00 (cinquenta e nove milhões, trezentos e onze mil reais).

(1d) Comissão de Sucesso: a Devedora pagará ao Coordenador Líder, com relação a cada uma das séries, uma comissão de 30% (trinta por cento) sobre a eventual redução de *spread* no Procedimento de *Bookbuilding*, incidente sobre o prazo médio calculado separadamente para cada série, e sobre o volume emitido de cada série com base no Preço de Integralização dos CRI ("**Comissão de Sucesso**"). Para efeitos do cálculo da Comissão de Sucesso será considerado o Preço de Integralização dos CRI sem considerar eventual ágio ou deságio. *Comissão de Sucesso = [Taxa-Teto de Remuneração dos CRI da respectiva série – Taxa Final de Remuneração dos CRI da respectiva série] × Volume dos CRI da respectiva série × Prazo Médio dos CRI da respectiva série × 30%*. Tendo em vista que não houve compressão da taxa de Remuneração em relação àquela indicado no Prospecto Preliminar, não haverá cobrança de Comissão de Sucesso.

(1e) O Comissionamento será pago pela Devedora, ou por sua conta e ordem, ao Coordenador Líder ou para a pessoa jurídica indicada Cláusula 5.1.2. do Contrato de Distribuição, até o Dia Útil subsequente à data da liquidação financeira, por meio de depósito ou Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outros mecanismos de transferência equivalentes, a serem realizados pela Devedora, nas contas informadas abaixo, acrescidos dos seguintes tributos que incidam ou venham a incidir sobre seu pagamento: PIS, COFINS, e ISS, de modo que o Coordenador Líder e/ou a pessoa jurídica indicada na Cláusula 5.1.2 do Contrato de Distribuição, conforme o caso, recebam os referidos valores como se nenhuma retenção ou dedução de tais tributos fosse aplicável ("***Gross up***"). Conforme o caso e combinado entre as Partes, cada Coordenador e/ou as pessoas jurídicas indicada na Cláusula 5.1.2 do Contrato de Distribuição conforme o caso, poderão reter o valor do seu respectivo Comissionamento no momento da liquidação financeira da Oferta. 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 o Coordenador Líder (ou ao Banco XP, conforme aplicável) receba 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*).



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

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

Formulário de referência da Devedora

As informações referentes à Devedora especificamente mencionadas neste Prospecto como constantes de seu Formulário de Referência podem ser encontradas no Formulário de Referência da Devedora, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, que se encontra disponível para consulta no seguinte website: www.gov.br/cvm (neste website, acessar "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", depois em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "BRZ Empreendimentos e Construções S.A." no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "BRZ Empreendimentos e Construções S.A.". Posteriormente, procurar por "Formulário de Referência" no campo "Categoria", e realizar o download da versão mais atualizada do Formulário de Referência - Ativo).

Formulário de referência da Securitizadora

As informações referentes à situação financeira da Securitizadora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e outras informações exigidas no Anexo E da Resolução CVM 160, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Securitizadora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Securitizadora, e (ii) análise e comentários da administração sobre as demonstrações financeiras da Securitizadora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Securitizadora, elaborado nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto Definitivo, que se encontra disponível para consulta no seguinte *website*: https://app.opeacapital.com/pt/documentos-corporativos (neste *website*, selecionar "Opea Securitizadora S.A." na lista suspensa "empresa", depois selecionar "CVM" na lista suspensa "tipo" e realizar o *download* da versão mais atualizada do Formulário de Referência) e na CVM no seguinte *website*: www.gov.br/cvm (neste *website*, acessar "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", depois em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "Opea Securitizadora" no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "Opea Securitizadora S.A.". Posteriormente, procurar por "Formulário de Referência" no campo "Categoria", e realizar o *download* da versão mais atualizada do Formulário de Referência - Ativo).

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

Demonstrações financeiras da Securitizadora

As informações divulgadas pela Securitizadora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP e as 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 financeiro (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024 (incluindo as informações comparativas do exercício social findo em 31 de dezembro de 2023), 2023 e 2022 e para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2025, os quais se encontram incorporados por referência a este Prospecto Definitivo, podem ser encontradas no seguinte *website*: https://app.opeacapital.com/pt/documentos-corporativos (neste *website*, selecionar "Opea Securitizadora S.A." na lista suspensa "empresa", selecionar "Balanços e DRF" na lista suspensa "tipo" e depois selecionar "2024" na lista suspensa "ano" e realizar o *download* da versão mais atualizada das demonstrações financeiras da Securitizadora) e na CVM no seguinte *website*: www.gov.br/cvm (neste *website*, acessar "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", depois



em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "Opea Securitizadora" no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "Opea Securitizadora S.A.". Posteriormente, procurar por "DFP" ou "ITR" no campo "Categoria", e realizar o *download* da versão mais atualizada das DFP ou do ITR - Ativo).

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

Demonstrações financeiras da Devedora

As informações divulgadas pela Devedora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras – DFP ou informações trimestrais - ITR, sendo as informações contábeis intermediárias individuais preparadas de acordo com o CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis as Informações Trimestrais – ITR, e as informações contábeis intermediárias consolidadas preparadas de acordo com o CPC 21 (R1), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis as Informações Trimestrais – ITR e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) para os períodos encerrados em 30 de setembro de 2025, sendo as demonstrações financeiras individuais preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e as demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e com as normas contábeis internacionais (*IFRS Accounting Standards*) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), e para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 (incluindo as informações comparativas do exercício social findo em 31 de dezembro de 2023),podem ser encontradas no seguinte website: www.gov.br/cvm (neste website, acessar "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", depois em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar por "BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A. " clicar em "BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.". Posteriormente, selecionar "DFP" ou "ITR" no campo "Categoria".

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

Autorização societária da Securitizadora está anexa a este Prospecto Definitivo, constantes, do Anexo V.

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

Estatutos sociais da Securitizadora e da Devedora estão anexos a este Prospecto Definitivo, constantes, respectivamente, dos Anexos VI e VII.

15.6. Termo de securitização de créditos

Termo de Securitização está anexo a este Prospecto Definitivo, constante do Anexo V.

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

O Termo de Emissão foi celebrado entre a Emissora e a Devedora e regula a Emissão das Notas Comerciais colocadas de forma privada, exclusivamente para a Securitizadora, sem intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, para vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pelas Notas Comerciais, aos CRI. O Termo de Emissão, conforme aditado está anexo a este Prospecto Definitivo como Anexo III.

Ainda, a Securitizadora emitiu as CCI por meio da Escritura de Emissão de CCI para representar os Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais. A Escritura de Emissão de CCI, conforme aditada, está anexa a este Prospecto Definitivo como Anexo IV.



16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

A Oferta foi estruturada e implementada pela Emissora e pelo Coordenador Líder, os quais contaram ainda, com o auxílio de assessores legais e demais prestadores de serviços. A identificação e os dados de contato de cada uma dessas instituições e de seus responsáveis, além da identificação dos demais envolvidos e prestadores de serviços contratados pela Emissora para fins da Emissão, encontram-se abaixo:

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

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, São Paulo – SP
At.: Flávia Palácios
Tel.: (11) 4270-0130
E-mail: securitizadora@opea.com.br / manutencao.carteira@opea.com.br / monitoramento.credito@opea.com.br
Website: www.opea.com.br

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

Coordenador Líder

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Chedid Jafet, nº 75, Torre Sul, 30º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo - SP
At.: Departamento de Mercado de Capitais e Departamento Jurídico de Mercado de Capitais
Tel.: (11) 4871-4448
E-mail: dcm@xpi.com.br e juridicomc@xpi.com.br
Website: www.xpi.com.br

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

Assessor Jurídico do Coordenador Líder

MATTOS FILHO, VEIGA FILHO, MARREY JR. E QUIROGA ADVOGADOS

Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 447, CEP 01403-001, São Paulo - SP
At.: Sra. Flavia Magliozzi
Telefone: (11) 3147-2605
E-mail: flavia.magliozzi@mattosfilho.com.br

Assessor Jurídico da Devedora

STOCCHE FORBES ADVOGADOS
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100 -10º andar
CEP 04538-132, São Paulo – SP
At.: Marcos Ribeiro e Thadeu Bretas
Telefone: (11) 3755-5400
Website: https://www.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

Auditores Independentes da Devedora

Auditores da Devedora responsáveis por auditar as demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

Auditora dos exercícios sociais findos 31/12/2024 e 31/12/2023:

KPMG AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.

Rua Paraíba, nº 550, 12° andar, Bairro Funcionários, CEP 30130-141, Belo Horizonte/MG – Brasil
Caixa Postal 3310, CEP 30130-970, Belo Horizonte/MG – Brasil
Telefone +55 (31) 2128-5700
At.: Rodrigo Ferreira Silva
E-mail: RFSilva@kpmg.com.br
Website: kpmg.com.br

Auditora do exercício social findo em 31/12/2022:

Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda.
Avenida do Contorno, 5.800, 16º e 17º andares, Savassi, CEP 30110-042, Belo Horizonte/MG - Brasil
Telefone: (31) 3232-2100
Website: ey.com.br

Auditores Independentes da Emissora

Auditor responsável da Emissora por auditar as demonstrações financeiras dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022:

GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.
Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, conjunto 121, torre 4, CEP 04571-900, São Paulo – SP
At.: Alcides Neto
Tel.: (11) 3886-5100
E-mail: financeiro.ata@br.gt.com
Website: https://www.grantthornton.com.br

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

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11 andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04578-910
At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Tel.: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)
Website: www.oliveiratrust.com.br

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do Banco Liquidante da emissão

Banco Liquidante

OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.
Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 14, Jardim Europa, CEP 01455-000
At.: François Guerin
Telefone: (11) 4270-0130
E-mail: liquidante@opea.com.br



Ou

ITAÚ UNIBANCO S.A.
Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, CEP 04344-902
At.: Breno Okamoto
Telefone: (11) 4090-1201
E-mail: escrituracaorf@itau-unibanco.com.br

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

Escriturador

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04.538-132
At.: André Sales
Telefone: (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, às instituições consorciadas e na CVM

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 Definitivo.

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

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

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

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

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

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

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



Declaração do Coordenador Líder

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela Emissora são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

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.

Obtenção do Aviso Ao Mercado, do Anúncio de Início, dos Prospectos, da Lâmina da Oferta e maiores informações sobre a Oferta

Os investidores que desejarem obter exemplar dos Prospectos, do Aviso ao Mercado, da Lâmina da Oferta, ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir da data de disponibilização deste Prospecto Definitivo, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder da Oferta, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

Emissora: https://app.opeacapital.com/pt/ofertas-publicas-em-andamento (neste Website, clicar ao fim da página em "Ofertas em Andamento", selecionar "Certificado de Recebíveis Imobiliários da 529ª Emissão da Opea Securitizadora S.A", e assim obter todos os documentos desejados;

XP: www.xpi.com.br (neste *website,* na aba "Produtos e Serviços", clicar em "Ofertas públicas", em seguida clicar em "CRI BRZ Empreendimentos - Oferta Pública de Distribuição da 529ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela BRZ Empreendimentos e Construções S.A." e, então, clicar no documento desejado).

CVM: www.gov.br/cvm (neste *website,* clicar no ícone de menu a Comissão de Valores Mobiliários, acessar "Assuntos", clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM), clicar em "Companhias", clicar em "Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)", e clicar no link "Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)". Na página clicar no canto superior esquerdo em "Exibir Filtros", em "Tipo de Certificado" selecionar "CRI" e em "Securitizadora" buscar "Opea Securitizadora S.A.". Em seguida clicar "categoria", selecionar "Documentos de Oferta de Distribuição Pública", no campo "Tipo" selecionar o documento desejado e no "Período de Entrega", inserir o período de 19/08/2024 até a data da busca. Localizar o documento desejado e selecionar o "Download").

B3: http://www.b3.com.br (nesta página, acessar "Produtos e Serviços" o campo "Renda Fixa", em seguida clicar em "Títulos Privados", selecionar "CRI", e no campo direito em "Sobre o CRI", selecionar a opção "CRIs listados". No campo de buscar, digitar Opea Securitizadora S.A., ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por "Emissão: 529ª (Quingentésima Vigésima Nona) - Séries: 1ª, 2ª e 3ª". Posteriormente clicar em "Informações Relevantes" e em seguida em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e realizar o download da versão mais recente do Prospecto Definitivo de Distribuição Pública das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 529ª (Quingentésima Vigésima Nona) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.).

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

Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea "c" da Resolução CVM 160, a Securitizadora declara que seu registro de companhia s1 perante a CVM, concedido sob o nº 477, encontra-se atualizado na data deste Prospecto.



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

A Securitizadora declara que, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, as informações fornecidas no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 24, §1º da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações fornecidas pela Emissora e pela Devedora no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.



17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES

17.1. Documentos Incorporados a Este Prospecto por Referência

É imprescindível a leitura e análise dos seguintes documentos, conforme arquivados na CVM, e anexos ou incorporados por referência a este Prospecto.

Documentos e Informações anexos a este Prospecto

(i) Cópia do Estatuto social vigente da Securitizadora (Anexo I);

(ii) Cópia da Autorização Societária Emissora (Anexo II);

(iii) Termo de Emissão, conforme aditado (Anexo III);

(iv) Escritura de Emissão de CCI, conforme aditada (Anexo IV);

(v) Termo de Securitização, conforme aditado (Anexo V);

(vi) Estatuto Social da Devedora (Anexo VI);

(vii) Cópia da Aprovação Societária da Devedora (Anexo VII);

(viii) Relatório de Classificação Definitiva de Risco da Agência de Classificação de Risco (Anexo VIII).

Documentos e Informações incorporados por referência a este Prospecto

(i) Formulário de Referência da Securitizadora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80 e divulgado via sistema Empresas.Net;

(ii) Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80 e divulgado via sistema Empresas.Net;

(iii) Demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Securitizadora relativas aos exercícios sociais encerrados em 2024, 2023 e 2022, acompanhadas dos relatórios dos auditores independentes; e,

(iv) Demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 comparativas com o exercício social de 2023 e as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) da Devedora referentes ao período de seis meses findo em 30 de setembro de 2025.

Os documentos incorporados por referência a este Prospecto, listados acima, podem ser obtidos na sede social da Securitizadora ou nas páginas de internet da CVM, da B3 e da Securitizadora, conforme aplicável, de acordo com o que segue:

Informações referentes à Emissora

As informações referentes à situação financeira da Emissora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e outras informações exigidas no Anexo E da Resolução CVM 160, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora, e (ii) análise e comentários da administração sobre as demonstrações financeiras da Emissora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 80, que se encontra disponível para consulta no seguinte website: www.gov.br/cvm (neste website, acessar " Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", depois em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "**Opea Securitizadora**" no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "**Opea Securitizadora S.A.**". Posteriormente, procurar por "Formulário de Referência" no campo "Categoria", e realizar o download da versão mais atualizada do Formulário de Referência - Ativo).



As informações referentes aos dados gerais da Emissora, valores mobiliários, prestador de serviço de securitização de ações, diretor de relações com investidores e departamento de acionistas, podem ser encontradas no Formulário Cadastral da Emissora com data mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, que se encontra disponível para consulta no seguinte website: www.gov.br/cvm (neste website, acessar, " Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", depois em "Companhias", clicar em "Informações periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "**Opea Securitizadora**" no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "**Opea Securitizadora S.A.**" Posteriormente, procurar por "Formulário Cadastral" no campo "Categoria" e realizar o download da versão mais atualizada do Formulário Cadastral - Ativo).

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras – DFP ou informações trimestrais - ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normais internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022 podem ser encontradas no seguinte website: www.gov.br/cvm (neste website, acessar do "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", depois em "Companhias", buscar "**Opea Securitizadora**" no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "**Opea Securitizadora S.A.**". Posteriormente, selecionar "DFP" ou "ITR", conforme o caso, no campo "Categoria").



18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS PARA FINS DE ATENDIMENTO DOS NORMATIVOS ANBIMA E MATERIAL PUBLICITÁRIO

Em atendimento às regras e disposições constantes dos Normativos ANBIMA, adicionalmente às informações já constantes deste Prospecto, seguem abaixo informações adicionais referentes aos CRI e à Oferta.

Informações Adicionais dos CRI

Fluxograma da Operação, incluindo todas as etapas da estruturação da Oferta, com identificação das partes envolvidas e do fluxo financeiro.

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

1. A Devedora emite as Notas Comerciais, por meio do Termo de Emissão e a Securitizadora subscreve as Notas Comerciais para vinculá-las aos CRI.

2. A Securitizadora emite cédulas de crédito imobiliário representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários ("**CCI**") por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*", celebrado entre a Emissora, a Instituição Custodiante e a Devedora, conforme aditada ("**Escritura de Emissão de CCI**") para representar os Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais;

3. A Securitizadora emite os CRI, por meio do Termo de Securitização, celebrado com o Agente Fiduciário, nos termos da Resolução CVM 60 e da Lei nº 14.430, e vincula os Créditos Imobiliários representados pelas CCI aos CRI os CRI.

4. A Securitizadora recebe o valor de integralização dos CRI pelos investidores.

5. A Securitizadora transfere os recursos das integralizações dos CRI à Devedora, a título de integralização das Notas Comerciais.

6. A Devedora paga a remuneração na Conta Centralizadora.

7. A Securitizadora repassa os recursos aos Investidores.

Duration do Título de Securitização

Os CRI Primeira Série têm duration de aproximadamente 2,43 anos.

Os CRI Segunda Série têm duration de aproximadamente 2,43 anos.

Os CRI Terceira Série têm duration de aproximadamente 3,00 anos.

*Valores considerando a integralização dos CRI na data prevista no cronograma da oferta.





Presente em 31 Cidades

São Paulo

1. Araraquara
2. Araras
3. Barretos
4. Embu das Artes
5. Hortolândia
6. Leme
7. Limeira
8. Mogi Guaçu
9. Mogi Mirim
10. Paulínia
11. Ribeirão Preto
12. Santa Bárbara d'Oeste
13. Sumaré
14. Tatuí

+20 mil unidades lançadas

Minas Gerais

1. Congonhal
2. Divinópolis
3. Extrema
4. Itaguara
5. Lavras
6. Nova Serrana
7. Patos de Minas
8. Poços de Caldas
9. Pouso Alegre
10. Ribeirão das Neves
11. Sarzedo
12. Varginha

+12 mil unidades lançadas

Rio de Janeiro

1. Duque de Caxias
2. Itaboraí
3. Itaguaí
4. Petrópolis
5. São Pedro da Aldeia

+6 mil unidades lançadas

Principais Marcos em Nossa Trajetória

2010
Início das atividades da BRZ sob controle da Família Tolentino

2013-2015
Expansão para o Estado de São Paulo;

Criação do Conselho de Administração;

Início das atividades do Estado do Rio de Janeiro

2018-2019
Implementação do TOTVS;

Obtenção de Rating com a S&P (BrA)

Emissão do primeiro CRI (R$150 MM)

Transformação da Companhia em S.A.

2021-2022
Eduarda assume como CEO;

Emissão do segundo CRI (R$174 MM);

Implementação do CRM/SAP;

Obtenção do certificado NDT;

100º Lançamento realizado via Metaverso, em parceria com a Housi

2023
Registro na CVM (Listagem na B3 - Novo Mercado)

100 demandas mínimas assinadas

Indicação ao prêmio reclame aqui

Indicação ao GRI Awards (Categoria: Projeto de Ação Social)

2024
Assessoria PwC para Gestão de Riscos e Compliance;

Emissão do terceiro CRI (R$200 MM);

Conquista do selo "Women on Board";

Conquista do prêmio Reclame Aqui;

Entrega de chaves do centésimo empreendimento;

Conquista do Prêmio ADEMI-RJ;

Conquista do prêmio CX Awards, da SAP;

Alcance de **R$1 bilhão** de Receita Líquida no exercício;

2025
Criação do Kintu, plataforma de Inteligência Artificial da BRZ;

Contratação da Alvarez & Marsal para consultoria de *Lean Construction;*

Combinação de negócios com a Fica Empreendimentos para entrada na bolsa

Criação do **BRZ Lab**, espaço de inovação dentro da BRZ

Fonte: Dados da Companhia.

Conselho de Administração & Diretoria

Marco Vinicio Martins De Sá
Membro do Conselho

Marcelo De Campos Tolentino
Presidente do Conselho

Marco Tulio Fernandes
Conselheiro Independente

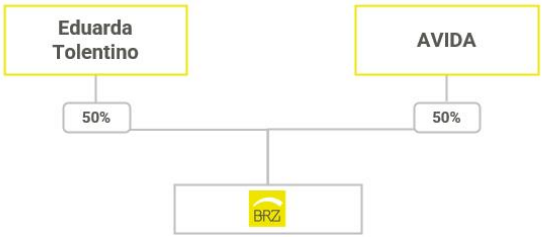


Mônica Freitas Guimarães Simão
Conselheiro Independente

Mariana de Campos Tolentino
Membro do Conselho

Luiz Augusto Lobão Mendes
Conselheiro Independente

Estrutura Societária





EDUARDA TOLENTINO
Diretora - Presidente
14 Anos de BRZ



MARCOS DUTRA
Vice Presidente
8 Anos de BRZ



FABIANO VALESE
Diretor Financeiro
1 Ano de BRZ



ANDERSON MORAIS
Diretor Comercial
14 Anos de BRZ

Destaques da Governança

- Conselho de Administração com Conselheiros Independentes
- Área de Relações com Investidores Estruturada
- Comitês de Ética
- Comitês de Auditoria
- 30% dos empreendimentos em andamento possuem o selo Casa Azul
- Única construtora do segmento econômico em Hortolândia a Possuir o selo Casa Azul Bronze



02.

Atuação no setor



Estratégia e Posicionamento BRZ

Expansão disciplinada em mercados regionais com alto potencial e baixa concorrência

Expansão e Modelo de Negócio BRZ

***Drivers* de seleção geográfica**

- Centros regionais e mercados ainda não consolidados
- Proximidade a polos industriais emergentes com PIB e renda acima da média
- Aproveitamento de ineficiências e incentivos ao desenvolvimento imobiliário
- **Presente em estados que representam 50% do PIB e 37% do Déficit Habitacional**

Modelo de Desenvolvimento

- Desenvolvimento de projetos via permuta
- Gestão simultânea com padronização construtiva

Perfil e Posicionamento de Mercado

- Foco no **ROIC** ao longo do ciclo de construção
- ***Landbank*** robusto e rotativo
- Presença em geografias com **crescimento acima da média**
- Estratégia de capital conservadora e **controle de passivos**

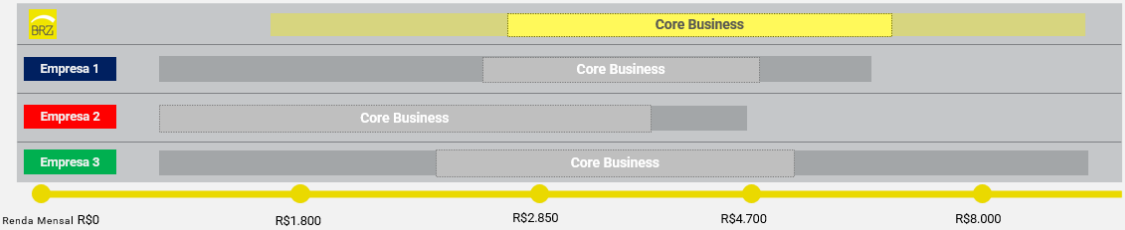
Vantagens

- **Velocidade de vendas e cronogramas enxutos**
- **Baixo capex de lançamento e menor risco de inadimplência**
- **Parceiras que permitem maior capilaridade e agilidade**

12

Core Business

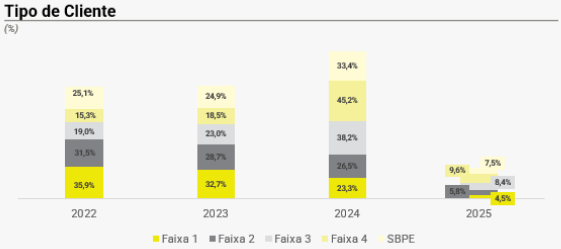
Minha Casa Minha Vida	Faixa 1	Faixa 2	Faixa 3	Faixa 4	SBPE
Nível de Renda (R$)	0 - 2.850	2.850 - 4.700	4.700 - 8.600	8.600 – 12.000	5.000+
Taxa de Juros (%)	4,00% - 4,25%	4,75% e 7,00%	6,0% - 7,0%	10%	10,99% a 12,00%
Subsídio Máximo (R$ '000)	55	55	0	0	0
Financing Term (Years)	35	35	35	35	35
Máx. do Valor da Propriedade	170	264	350	500	N/A



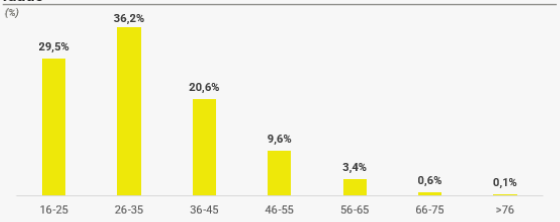


Originação | Tipo de Cliente

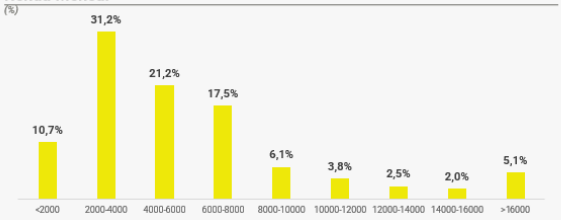
Tipo de Cliente



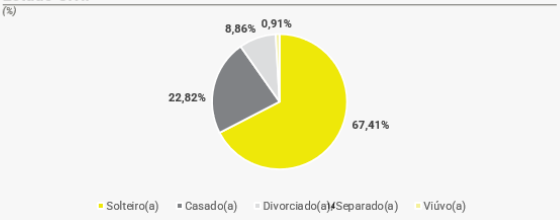
Idade



Renda Mensal

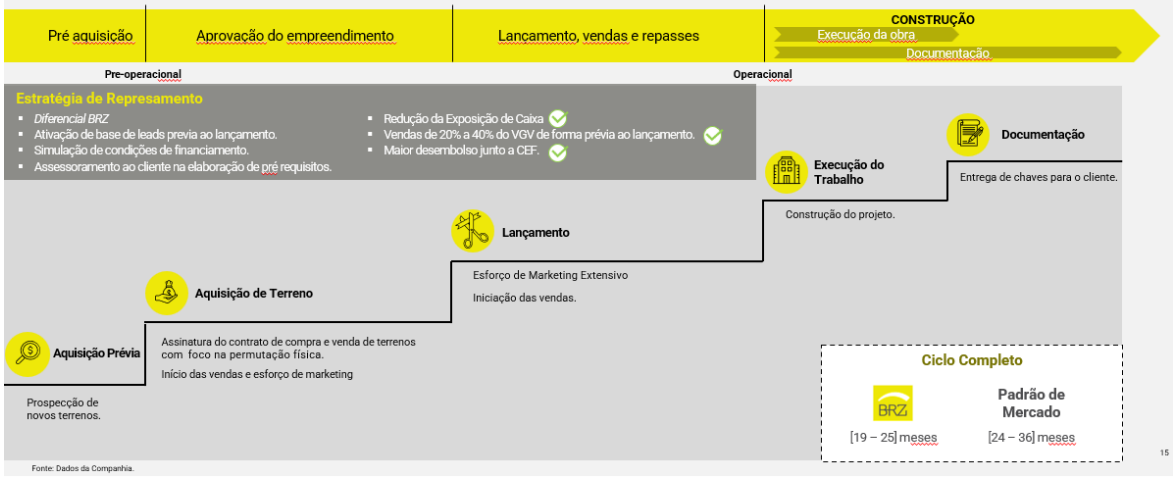


Estado Civil



14

Ciclo de Eficiência Operacional



Fonte: Dados da Companhia.

15

03.
Destaques Financeiros e Operacionais

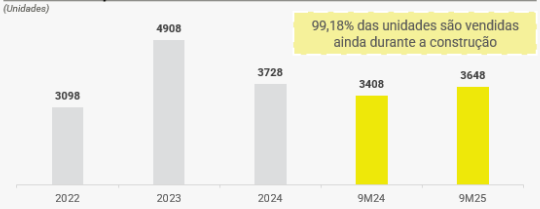




Principais Indicadores Operacionais

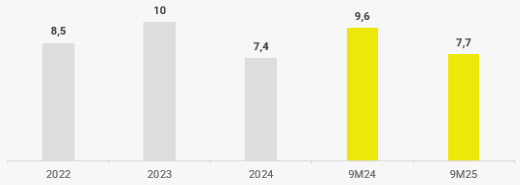
Unidades Lançadas[1]

(Unidades)



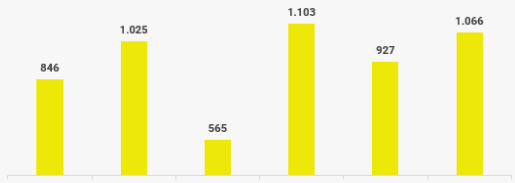
Landbank em Potencial VGV[1]

(R$ Bilhões)



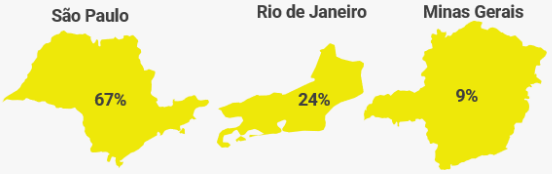
Histórico de Lançamentos

(VGV, R$ Milhões)



Distribuição de Landbank

(%)



Fonte: Dados da Companhia. | Notas: (1): "9M24" e "9M25" fazem referência aos primeiros nove meses de 2024 e 2025, respectivamente.

17

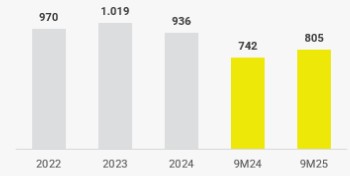
Eficiência de Vendas

Estratégia de vendas digital

2022	2023	2024
1.209 vendas	**1.422** vendas	**1.232** vendas
14.288 SQLs	**16.172** SQLs	**15.397** SQLs
25% Participação	**30%** Participação	**32%** Participação
R$236,8MM VGV	**R$305,4MM** VGV	**R$306,9MM** VGV

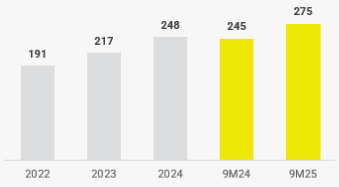
Vendas Líquidas[1,2]

(R$ Milhões)



Preço Médio das Unidades

(R$ Mil)

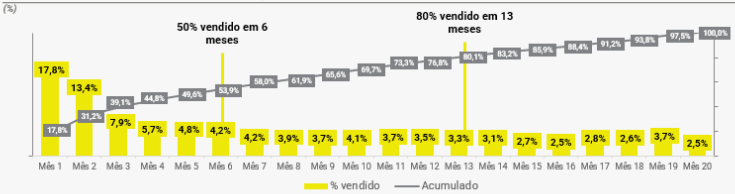


Dados sobre a carteira de clientes

- **Saldo total de recebíveis é de R$269,6M**
- **Distribuídos em 126 empreendimentos**
- **11.759 clientes ativos.**

Média da % vendida por mês de lançamento, a partir de 2020

(%)



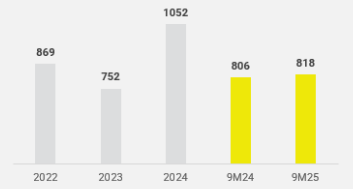
18

Fonte: Dados da Companhia. | Notas: (1) Valor referente à vendas contratadas; (2) "1S24" e "1S25" fazem referência ao primeiro semestre de 2024 e primeiro semestre de 2025, respectivamente.

Principais Indicadores Financeiros

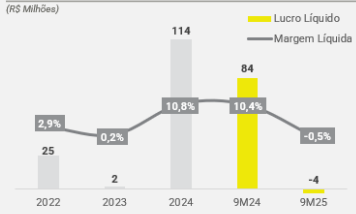
Receita Líquida[1]

(R$ Milhões)



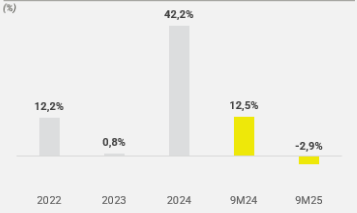
Lucro Líquido e Margem Líquida[1,2]

(R$ Milhões)



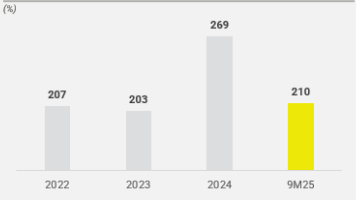
ROE[1,3,5]

(%)



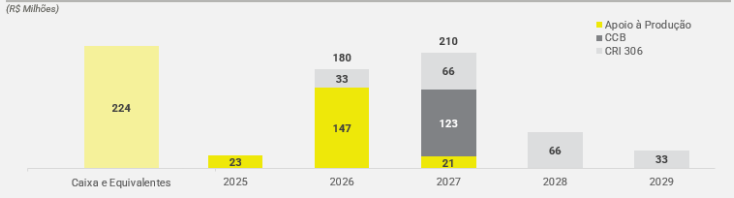
Patrimônio Líquido[1]

(%)



Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures[4]

(R$ Milhões)



19

Fonte: Dados da Companhia. | Notas: (1) "9M24" e "9M25" fazem referência aos primeiros nove meses de 2024 e 2025, respectivamente; (2) A Margem Líquida é calculada como o quociente entre o resultado líquido e a receita líquida; (3) O ROE é calculado como o quociente entre o lucro líquido e o patrimônio líquido, expressando a rentabilidade do capital próprio; (4) Valores referentes à posição de empréstimos, financiamentos, debêntures e caixa e equivalentes de caixa em 30/09/2025; (5) Valores referentes a "9M24" e "9M25" foram calculados com base nas Demonstrações Financeiras de 2025



06.

Contatos de Distribuição



Informações Adicionais da Devedora

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA DEVEDORA. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS DA DEVEDORA ESTÃO NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA. O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA ESTÁ DISPONÍVEL PARA ACESSO NO WEBSITE DA DEVEDORA E DA CVM.

Esta seção contém um sumário das informações da Devedora, obtidas e compiladas a partir de fontes públicas consideradas seguras pela Devedora e pelo Coordenador Líder, tais como certidões emitidas por autoridades administrativas e judiciais, ofícios de registros públicos, relatórios anuais, website da Devedora e da CVM, jornais, entre outras.

Informações sobre objetivos, metas e planos de negócios da Devedora constantes deste Prospecto foram elaborados de acordo com análises e estudos internos, conduzidos exclusivamente pela Devedora e estão baseados em premissas que podem não se confirmar. Inclusive, algumas das premissas utilizadas para apresentação de informações sobre objetivos, metas e planos de negócios não estão sob o controle da Devedora e podem impactar diretamente tais informações. Portanto, as informações sobre objetivos, metas e planos de negócios da Devedora não devem ser interpretadas como garantia de performance futura.

Este sumário é apenas um resumo das informações da Devedora. Para mais informações acerca da Devedora, incluindo, mas não se limitando a informações relativas ao histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais, fatores de risco e outras informações relativas à Devedora, podem ser encontradas no website indicado na seção "Documentos Incorporados a este Prospecto por Referência – Formulário de Referência da Devedora", na 121 deste Prospecto. Leia o Formulário de Referência da Devedora antes de aceitar a Oferta.

Para mais informações acerca da Devedora, veja a seção "12. Informações Sobre a Devedora e Coobrigados", na 100 deste Prospecto, e o Formulário de Referência da Devedora.

Para mais informações acerca dos Fatores de Risco relacionados à Devedora incluindo, mas não se limitando aos fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios da Devedora veja a seção "4. Fatores de Risco - Riscos Relacionados à Devedora", na 31 deste Prospecto.

Descrição dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação dos devedores e de suas subsidiárias, se houver:

As informações solicitadas podem ser consultadas nos itens 1.2, 1.3 e 1.4 do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto.



Fatores macroeconômicos que exerçam influência sobre os negócios dos devedores:

As informações solicitadas podem ser consultadas nos itens 4.1 e 4.3 do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto.

Listagem dos produtos e/ou serviços oferecidos pelos devedores e a participação percentual destes em sua receita líquida:

As informações solicitadas podem ser consultadas nos itens 1.2 e 1.3 do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto.

Descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento:

As informações solicitadas podem ser consultadas no item 2.10 do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto.

Contratos relevantes celebrados pelos devedores:

As informações solicitadas podem ser consultadas nos itens 2.1 e 2.10 do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CV/M 80, incorporado por referência a este Prospecto. Para mais informações, vide o fator de risco "Risco relativo à ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Devedora" constante na página 29 deste Prospecto.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTA SEÇÃO FORAM OBTIDAS E COMPILADAS DE FONTES PÚBLICAS (RELATÓRIOS ANUAIS, WEBSITES DA DEVEDORA E DA CVM, JORNAIS, ENTRE OUTROS) CONSIDERADAS SEGURAS PELA EMISSORA E PELO COORDENADOR LÍDER E DEVEM SER LIDAS EM CONJUNTO COM AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E/OU INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS, CONTIDAS NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS – ITR, DA DEVEDORA, ANEXAS A ESTE PROSPECTO.

Medições Não Contábeis da Devedora

EBITDA e EBITDA Ajustado

O "EBITDA" (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*), sigla em inglês para denominar o "LAJIDA" (Lucros Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações), é uma medição não contábil elaborada pela Devedora em consonância com a Resolução da CVM nº 156, de 23 de junho de 2022, conforme alterada, conciliada com as demonstrações financeiras consolidadas da Devedora e consiste no Lucro/Prejuízo líquido do período/exercício, acrescido pelas despesas com imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos, pelo resultado financeiro e pela depreciação e amortização.

O EBITDA Ajustado é uma medição não contábil elaborada pela Devedora e corresponde ao EBITDA do período/exercício, conforme o caso, ajustado pelos custos com encargos financeiros que são capitalizados nos custos dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a proporcionalidade das unidades vendidas, visto que este é um encargo financeiro, similar a uma despesa financeira, mas que, em razão do OCPC 01, é alocado no Custo.

A Devedora acredita que o EBITDA e o EBITDA Ajustado, são informações adicionais às suas demonstrações contábeis e permitem uma melhor compreensão não só do desempenho financeiro da Devedora, como também da sua capacidade de cumprir com suas obrigações passivas e obter recursos para suas atividades, mas não são medidas contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil nem com as IFRS Accounting Standards e não devem ser utilizados como base de distribuição de dividendos ou como substitutos para o resultado e fluxo de caixa operacional, como indicadores de desempenho operacional, nem tão pouco como indicadores de liquidez. Não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis a medida com títulos semelhantes fornecidos por outras companhias.



Abaixo segue a tabela demonstrando a composição do EBITDA e do EBITDA Ajustado para o período indicado:

Em R$ milhares	Período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2025
Prejuízo Líquido do período	-3.780
(+) Imposto de Renda e Contribuição Social, Corrente e Diferido	19.418
(+) Resultado Financeiro	30.026
(+) Depreciação e Amortização	9.553
EBITDA	**55.217**
(+) Custos com Encargos Financeiros [1]	13.611
EBITDA Ajustado	**68.828**

[1] O Custo com encargos financeiros são os encargos financeiros capitalizados no custo dos empreendimentos, provenientes da captação do financiamento de apoio à construção, e que originalmente afetam a margem bruta.

Índice de Cobertura de Juros

O Índice de Cobertura de Juros é uma medição não contábil elaborada pela Devedora, que consiste no resultado da divisão do EBITDA Ajustado pelo total das despesas financeiras da Devedora.

Tal índice tem por objetivo mensurar a capacidade da Devedora de gerar recursos operacionais suficientes para cobrir suas despesas financeiras, sendo uma métrica amplamente utilizada na análise de solvência e estrutura de capital.

A Devedora acredita que o Índice de Cobertura de Juros é uma informação adicional às suas demonstrações financeiras e contribui para a compreensão da capacidade de gerar recursos operacionais suficientes para cobrir despesas financeiras da Devedora. No entanto, essa métrica não é uma medição contábil de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil nem com as IFRS Accounting Standards, não deve ser utilizada como substituto para o resultado ou fluxo de caixa operacional ou de financiamento, nem como indicador exclusivo de desempenho ou liquidez, devendo ser analisada em conjunto com outras informações financeiras e contábeis. Não possui um significado padrão e pode não ser comparável a medidas com título semelhante fornecidas por outras companhias.

Abaixo segue a tabela demonstrando a o cálculo do Índice de Cobertura de Juros para o período indicado:

Em R$ milhares	Período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2025
EBITDA Ajustado[1]	68.828
Despesas Financeiras	53.886
Índice de Cobertura de Juros	**1,28**

[1] O EBITDA Ajustado elimina o efeito dos Custo com encargos financeiros, que são os encargos financeiros capitalizados no custo dos empreendimentos, provenientes da captação do financiamento de apoio à construção, e que originalmente afetam a margem bruta.



ANEXOS

ANEXO I	Cópia do Estatuto social vigente da Securitizadora
ANEXO II	Cópia da Autorização Societária Emissora
ANEXO III	Termo de Emissão, conforme aditado
ANEXO IV	Escritura de Emissão de CCI, conforme aditada
ANEXO V	Termo de Securitização, conforme aditado
ANEXO VI	Estatuto Social da Devedora
ANEXO VII	Cópia da Aprovação Societária da Devedora
ANEXO VIII	Relatório de Classificação Definitiva de Risco da Agência de Classificação de Risco

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO I

Cópia do Estatuto social vigente da Securitizadora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

DOCUMENTO EMITIDO PELA INTERNET

DADOS DA EMPRESA			
NOME EMPRESARIAL OPEA SECURITIZADORA S.A.		TIPO JURÍDICO SOCIEDADE POR AÇÕES	
NIRE 35300157648	CNPJ 02.773.542/0001-22	NÚMERO DO ARQUIVAMENTO 172.520/25-3	DATA DO ARQUIVAMENTO 23/05/2025

DADOS DA CERTIDÃO		
DATA DE EXPEDIÇÃO 30/05/2025	HORA DE EXPEDIÇÃO 22:04:20	CÓDIGO DE CONTROLE 268729813
A AUTENTICIDADE DO PRESENTE DOCUMENTO, BEM COMO O ARQUIVO NA FORMA ELETRÔNICA PODEM SER VERIFICADOS NO ENDEREÇO WWW.JUCESPONLINE.SP.GOV.BR		

ESTA CÓPIA FOI AUTENTICADA DIGITALMENTE E ASSINADA EM 30/05/2025 PELO SECRETÁRIO GERAL DA JUCESP – ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR, CONFORME ART. 1º DA MP2200-2 DE 24/08/2001, QUE INSTITUI A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRAS – ICP BRASIL, EM VIGOR CONSOANTE E.C Nº32 DE 11/09/2001 M- ART.2º.

ART 1º. FICA INSTITUÍDA A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRA – ICP BRASIL, PARA GARANTIR AUTENTICIDADE, INTEGRIDADE E VALIDADE JURÍDICA DE DOCUMENTOS EM FORMA ELETRÔNICA, DAS APLICAÇÕES DE SUPORTE E DAS APLICAÇÕES HABILITADAS QUE UTILIZEM CERTIFICADOS DIGITAIS, BEM COMO A REALIZAÇÃO DE TRANSAÇÕES ELETRÔNICAS SEGURAS.

ÚLTIMO DOCUMENTO ARQUIVADO PARA EMPRESA SUPRACITADA.

Certifico o registro sob o nº 172.520/25-3 em 23/05/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 2055827250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 30/05/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 268729813. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração - DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

23 05 25

ETIQUETA PROTOCOLO

JUCESP PROTOCOLO
2.055.827/25-0

CONTROLE
034732543-2

CAPA DO REQUERIMENTO

ESG

DADOS CADASTRAIS

ATO: Alteração do Valor do Capital; Consolidação da Matriz;					JUCESP – GUICHÊ 16 MAI
NOME EMPRESARIAL: OPEA SECURITIZADORA S.A.				PORTE: Normal	
LOGRADOURO: Rua Hungria		NÚMERO: 1240	COMPLEMENTO: 1º-CJ. 12	CEP: 01455-000	
MUNICÍPIO: São Paulo	UF: SP	TELEFONE:	EMAIL:		
NÚMERO EXIGÊNCIA (S): 1	CNPJ - SEDE: 02.773.542/0001-22	NIRE - SEDE: 3530015764-8			PROTOCOLO

IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA	VALORES RECOLHIDOS	SEQ. DOC.
NOME: FLÁVIA PALACIOS MENDONÇA BAILUNE (Diretor)	DARE: R$,00	1 / 1
ASSINATURA: DATA: 24/04/2025	DARF: R$,00	

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO
JUCESP – SEDE
GUICHÊ 12
16 MAI 2025
PROTOCOLO

CARIMBO DISTRIBUIÇÃO

CARIMBO ANÁLISE
JUCESP
DEFERIDO
21 MAI 2025
Leonardo Pereira Ricciardi
Assessor Técnico do Registro Público
RG: 25.023.903-0

ANEXOS: EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE

( ) DBE
( ) Procuração
( ) Alvará Judicial
( ) Formal de Partilha
( ) Balanço Patrimonial
( ) Outros
( ) Documentos Pessoais
( ) Laudo de Avaliação
( ) Jornal
( ) Protocolo / Justificação
( ) Certidão

ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO

JUCESP
23 MAI 2025

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO – JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
ALOIZIO E. SOARES JUNIOR
SECRETÁRIO GERAL EM EXERCÍCIO
172.520/25-3

JUCESP

OBSERVAÇÕES:

DOCUMENTOS NÃO RETIRADOS EM ATÉ 90 DIAS DA DISPONIBILIDADE SERÃO DESCARTADOS - ART.57, § 5º, DECRETO 1.800/96

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/LFZUK-7LXFC-NC6AD-BLM6C.

Certifico o registro sob o nº 172.520/25-3 em 23/05/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 2055827250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 30/05/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 268729813. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Gerência de Guarda e Distribuição

( )Verificação CNAE Comércio de Combustíveis
(X)Verificação de Ficha Cadastral
( )Verificação de Apontamento na Ficha Cadastral
( )MEI sem Cadastro
( )MEI com Cadastro
( )Realizar Pesquisa de Nome Empresarial
( )Vide Protocolo

Certifico o registro sob o nº 172.520/25-3 em 23/05/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 2055827250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 30/05/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 268729813. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
29 DE 29.

JUCESP PROTOCOLO
2.055.827/25-0

OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 29 DE NOVEMBRO DE 2024

SEDE
12
2025
OLO

1. Hora, Data e Local: Às 10:30h do dia 29 de novembro de 2024, na sede da Opea Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

2. Convocação e Presença: Dispensada a convocação, nos termos do art. 124, §4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A."), em razão da presença de acionista representando 100% (cem por cento) do capital social votante da Companhia, conforme assinatura constante do Livro de Registro de Presença de Acionistas.

3. Mesa: (i) Presidente: Sra. Flávia Palácios Mendonça Bailune; e **(ii)** Secretário: Sr. Eduardo Trajber Waisbich.

4. Ordem do Dia: Deliberar sobre: **(i)** o aumento do capital social da Companhia; e **(ii)** caso a deliberação anterior seja aprovada, a consolidação do Estatuto Social.

5. Deliberações: Após exame e discussão das matérias constantes da Ordem do Dia, o acionista da Companhia decidiu e aprovou, sem quaisquer ressalvas e restrições:

(i) Aprovar o aumento de capital social da Companhia, atualmente **de** R$ 22.999.478,52 (vinte dois milhões, novecentos e noventa e nove mil, quatrocentos e setenta e oito reais e cinquenta e dois centavos), totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, dividido em 8.401.200 (oito milhões, quatrocentos e um mil e duzentas) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, **para** R$ 84.068.373,52 (oitenta e quatro milhões, sessenta e oito mil, trezentos e setenta e três reais e cinquenta e dois centavos), representando um aumento do capital social de R$ 61.068.895,00 (sessenta e um milhões, sessenta e oito mil, oitocentos e noventa e cinco reais), sem a emissão de novas ações, integralmente subscritas e integralizadas nesta data em moeda corrente nacional.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/KK7N3-RDAAJ-HN2NR-YFSWP.

Certifico o registro sob o nº 172.520/25-3 em 23/05/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 2055827250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 30/05/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 268729813. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
29/05/25

(ii) Em razão da deliberação acima, o *caput* do artigo 5º do estatuto social da Companhia passa a vigorar com a seguinte redação:

> *"Artigo 5º - O capital social totalmente subscrito e integralizado é de R$ 84.068.373,52 (oitenta e quatro milhões, sessenta e oito mil, trezentos e setenta e três reais e cinquenta e dois centavos), representado por 8.401.200 (oito milhões, quatrocentos e um mil e duzentas) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal."*

(iii) Em razão das deliberações tomadas acima, a acionista decide aprovar a nova redação e consolidação do Estatuto Social, que está anexado a esta ata como **Anexo I**, assim como concede autorização para que a diretoria da Companhia tome todas as medidas necessárias para implementar as resoluções aqui aprovadas.

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

Confere com a via original lavrada em livro próprio.

São Paulo, 29 de novembro de 2024.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/KK7N3-RDAAJ-HN2NR-YFSWP.

Certifico o registro sob o nº 172.520/25-3 em 23/05/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 2055827250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 30/05/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 268729813. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

23 05 25

(Página de assinaturas da Ata de Assembleia Geral Extraordinária da Opea Securitizadora S.A., realizada em 29 de novembro de 2024.)

Mesa:

Flávia Palácios Mendonça Bailune
Presidente

Eduardo Trajber Waisbich
Secretário

Acionista:

OPEA HOLDING S.A.

Nome: Flávia Palácios Mendonça Bailune
Cargo: Diretora

Nome: Eduardo Trajber Waisbich
Cargo: Diretor

JUCESP
23 MAI 2025

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
ALOIZIO E. SOARES JUNIOR
SECRETÁRIO GERAL EM EXERCÍCIO
172.520/25-3
JUCESP

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/KK7N3-RDAAJ-HN2NR-YFSWP.

Certifico o registro sob o nº 172.520/25-3 em 23/05/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 2055827250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 30/05/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 268729813. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



Certifico o registro sob o nº 172.520/25-3 em 23/05/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 2055827250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 30/05/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 268729813. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
23 05 25
ANEXO I

ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO

CAPÍTULO I
DENOMINAÇÃO, OBJETO, DURAÇÃO E SEDE

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

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

Artigo 3º - A Companhia tem por objeto:

(i) aquisição de créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico;

(ii) gestão e administração de carteiras de crédito e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico, próprias ou de terceiros;

(iii) emissão de Certificados de Recebíveis, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios que sejam compatíveis com as suas atividades;

(iv) distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão;

(v) prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/KK7N3-RDAAJ-HN2NR-YFSWP.

Certifico o registro sob o nº 172.520/25-3 em 23/05/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 2055827250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 30/05/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 268729813. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
23 05 25

de terceiros;

(vi) consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico; e

(vii) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico.

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

CAPÍTULO II
CAPITAL E AÇÕES

Artigo 5º - O capital social totalmente subscrito e integralizado é de R$ 84.068.373,52 (oitenta e quatro milhões, sessenta e oito mil, trezentos e setenta e três reais e cinquenta e dois centavos), representado por 8.401.200 (oito milhões, quatrocentos e um mil e duzentas) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

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

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

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

Parágrafo Segundo - Desde que realizados ¾ (três quartos) do capital social, o Conselho de Administração poderá aumentá-lo dentro dos limites do capital autorizado, mediante subscrição pública ou particular de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validale/KK7N3-RDAAJ-HN2NR-YFSWP.

Certifico o registro sob o nº 172.520/25-3 em 23/05/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 2055827250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 30/05/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 268729813. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
23/05/25

devendo o preço de emissão das ações ser fixado na forma do art. 170 da Lei das S.A., sem diluição injustificada da participação dos antigos acionistas.

Parágrafo Terceiro - Conforme faculta o art. 172 da Lei das S.A., o direito de preferência dos acionistas poderá ser excluído nas emissões de ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante:

(i) a venda em Bolsa de Valores, mercado de balcão devidamente organizado por instituição autorizada a funcionar pela Comissão de Valores Mobiliários, ou subscrição pública;

(ii) permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos dos arts. 257 a 263 da Lei das S.A. O direito de preferência na subscrição de ações poderá, ainda, ser excluído nos termos de lei especial sobre incentivos fiscais.

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

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

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

CAPÍTULO III
ASSEMBLEIA GERAL

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/KK7N3-RDAAJ-HN2NR-YFSWP.

Certifico o registro sob o nº 172.520/25-3 em 23/05/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 2055827250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 30/05/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 268729813. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
22.05.25

Artigo 11 - A Assembleia Geral tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento, incluindo, mas não se limitando, para aprovar a emissão de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico, não previstos no Artigo 29, Parágrafo Terceiro e que não dependam de aprovação do Conselho de Administração.

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

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

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

Parágrafo Segundo - O edital de convocação também poderá condicionar a representação, por procurador, do acionista na Assembleia Geral, a que o depósito do respectivo instrumento de mandato seja efetuado na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral.

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/KK7N3-RDAAJ-HN2NR-YFSWP.

Certifico o registro sob o nº 172.520/25-3 em 23/05/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 2055827250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 30/05/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 268729813. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
23 DE 25

CAPÍTULO IV.
ADMINISTRAÇÃO

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

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

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

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

Seção I
Conselho de Administração

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/KK7N3-RDAAJ-HN2NR-YFSWP.

Certifico o registro sob o nº 172.520/25-3 em 23/05/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 2055827250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 30/05/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 268729813. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
23 05 25

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

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

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

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

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

Parágrafo Primeiro - Em caso de vacância de qualquer cargo de conselheiro, que não o Presidente do Conselho de Administração, o substituto será nomeado pelos conselheiros

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/KK7N3-RDAAJ-HN2NR-YFSWP.

Certifico o registro sob o nº 172.520/25-3 em 23/05/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 2055827250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 30/05/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 268729813. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
23 DE 25

remanescentes e servirá até a primeira Assembleia Geral, na qual deverá ser eleito o novo conselheiro pelo período remanescente do prazo de gestão do conselheiro substituído.

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

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

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

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

(i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;

(ii) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições, observado o que a respeito dispuser o presente Estatuto Social;

(iii) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos;

(iv) convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente, ou no caso do art. 132 da Lei das S.A.;

(v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da diretoria;

(vi) deliberar sobre a emissão de ações ou de bônus de subscrição, nos termos do Artigo 6º e respectivos Parágrafos deste Estatuto Social;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/KK7N3-RDAAJ-HN2NR-YFSWP.

Certifico o registro sob o nº 172.520/25-3 em 23/05/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 2055827250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 30/05/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 268729813. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
23 05 25

(vii) escolher e destituir os auditores independentes;

(viii) deliberar sobre a alienação de bens do ativo permanente;

(ix) deliberar sobre a prestação de garantia, contratação de dívida ou concessão de empréstimo;

(x) deliberar sobre a constituição de quaisquer ônus sobre os ativos da Companhia e a prestação de garantias e obrigações a terceiros;

(xi) deliberar sobre a aquisição, desinvestimento ou aumento da participação detida pela Companhia no capital social de qualquer sociedade, bem como a participação em qualquer *joint venture*, associação ou negócio jurídico similar; e

(xii) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis **sem** a instituição de regime fiduciário e constituição de patrimônio separado.

Seção II
Diretoria

Artigo 24 - A Companhia terá uma Diretoria composta por até ~~7~~ (sete) Diretores, sendo, necessariamente, 1 (um) Diretor Presidente, 1 (um) Diretor Vice-Presidente, 1 (um) Diretor de Relações com Investidores, 1 (um) Direitor de Controles Internos e Compliance (responsável pela implementação e cumprimento das regras, políticas, procedimentos e controles internos da Companhia e da Resolução CVM nº 60/21), 1 (um) Diretor de Securitização (responsável pelas atividades de securitização e pela prestação de todas as informações exigidas pela regulamentação do mercado de valores mobiliários, em atendimento à Resolução CVM nº 60/21) e 1 (um) Diretor de Distribuição (responsável pelas atividades de a distribuição dos títulos de securitização de emissão da Companhia, nos termos da Resolução CVM nº 60/21). O Diretor Presidente ou o Diretor Vice-Presidente poderão acumular a função de Diretor de Relações com Investidores e o Diretor de Securitização poderá acumular a função de Diretor de Distribuição. Os demais Diretores poderão ou não ter designações específicas.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/KK7N3-RDAAJ-HN2NR-YFSWP.

Certifico o registro sob o nº 172.520/25-3 em 23/05/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 2055827250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 30/05/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 268729813. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
23.05.25

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

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 28 - Competem à Diretoria as atribuições que a lei, o Estatuto Social e o Conselho de Administração lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/KK7N3-RDAAJ-HN2NR-YFSWP.

Certifico o registro sob o nº 172.520/25-3 em 23/05/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 2055827250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 30/05/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 268729813. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
23 DE 25

regular da Companhia, podendo o Conselho de Administração estabelecer atribuições específicas para os cargos de Diretoria.

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

Parágrafo Primeiro - Independentemente dos limites de representação acima estipulados, a representação da Companhia **(a)** perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, o Banco Central do Brasil – BACEN, a Secretaria da Receita Federal – SRF, a Caixa Econômica Federal – CEF, o Instituto Nacional de Seguridade Social – INSS, a Bolsa de Valores, a Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos – CETIP, ou quaisquer outros órgãos públicos em geral, federais, estaduais ou municipais, ou demais instituições públicas ou privadas; **(b)** para fins de liberação de garantias outorgadas em favor da Companhia, inclusive garantias que recaiam sobre imóveis (tais como hipoteca ou alienação fiduciária); bem como **(c)** em todos e quaisquer documentos relacionados à emissões de Certificados de Recebíveis, poderá ser realizada por quaisquer 2 (dois) Diretores em conjunto, ou por qualquer Diretor em conjunto com um Procurador, ou por quaisquer 2 (dois) Procuradores em conjunto.

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

Parágrafo Terceiro - As emissões de Certificados de Recebíveis que tenham a instituição de regime fiduciário e constituição de patrimônio separado não dependerão de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura, nos documentos das emissões, dos Diretores e/ou Procuradores da Companhia, observa a forma de representa prevista neste Estatuto Social.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/KK7N3-RDAAJ-HN2NR-YFSWP.

Certifico o registro sob o nº 172.520/25-3 em 23/05/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 2055827250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 30/05/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 268729813. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
23.05.25

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

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

CAPÍTULO V
CONSELHO FISCAL

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

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

CAPÍTULO VI
EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/KK7N3-RDAAJ-HN2NR-YFSWP.

Certifico o registro sob o nº 172.520/25-3 em 23/05/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 2055827250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 30/05/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 268729813. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
S.P. 00.2.

Parágrafo Primeiro - A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, poderá levantar balanços semestrais, trimestrais ou mensais, bem como declarar dividendos à conta de lucros apurados nesses balanços, respeitado o disposto no art. 204 da Lei das S.A.

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

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

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

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

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

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/KK7N3-RDAAJ-HN2NR-YFSWP.

Certifico o registro sob o nº 172.520/25-3 em 23/05/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 2055827250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 30/05/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 268729813. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
23 DE 25

reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, se existentes, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social.

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

CAPÍTULO VII
ACORDOS DE ACIONISTAS

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

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

CAPÍTULO VIII
LIQUIDAÇÃO

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

CAPÍTULO IX
RESOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/KK7N3-RDAAJ-HN2NR-YFSWP.

Certifico o registro sob o nº 172.520/25-3 em 23/05/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 2055827250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 30/05/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 268729813. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
23 DE 25

acionistas arquivados na sede da Companhia, na Lei das S.A. e das demais normas aplicáveis.

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

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

Parágrafo Segundo - Os procedimentos serão conduzidos em português e todos os documentos e testemunhos oferecidos como prova no curso do procedimento arbitral deverão ser traduzidos para o idioma português, se estiverem em idioma estrangeiro, ficando o(s) acionista(s) que tiver(em) oferecido essa prova responsável(eis) pelos respectivos custos de tradução.

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

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/KK7N3-RDAAJ-HN2NR-YFSWP.

Certifico o registro sob o nº 172.520/25-3 em 23/05/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 2055827250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 30/05/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 268729813. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

também terão caráter confidencial, exceto se a sua divulgação for exigida de acordo com a legislação aplicável.

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

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

CAPÍTULO X
FORO

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

***

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validale/KK7N3-RDAAJ-HN2NR-YFSWP.

Certifico o registro sob o nº 172.520/25-3 em 23/05/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 2055827250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 30/05/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 268729813. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



ANEXO II

Cópia da Autorização Societária Emissora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

DOCUMENTO EMITIDO PELA INTERNET

DADOS DA EMPRESA			
NOME EMPRESARIAL OPEA SECURITIZADORA S.A.		TIPO JURÍDICO SOCIEDADE POR AÇÕES	
NIRE 35300157648	CNPJ 02.773.542/0001-22	NÚMERO DO ARQUIVAMENTO 172.520/25-3	DATA DO ARQUIVAMENTO 23/05/2025

DADOS DA CERTIDÃO		
DATA DE EXPEDIÇÃO 30/05/2025	HORA DE EXPEDIÇÃO 22:04:20	CÓDIGO DE CONTROLE 268729813
A AUTENTICIDADE DO PRESENTE DOCUMENTO, BEM COMO O ARQUIVO NA FORMA ELETRÔNICA PODEM SER VERIFICADOS NO ENDEREÇO WWW.JUCESPONLINE.SP.GOV.BR		

ESTA CÓPIA FOI AUTENTICADA DIGITALMENTE E ASSINADA EM 30/05/2025 PELO SECRETÁRIO GERAL DA JUCESP – ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR, CONFORME ART. 1º DA MP2200-2 DE 24/08/2001, QUE INSTITUI A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRAS – ICP BRASIL, EM VIGOR CONSOANTE E.C Nº32 DE 11/09/2001 M- ART.2º.

ART 1º. FICA INSTITUÍDA A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRA – ICP BRASIL, PARA GARANTIR AUTENTICIDADE, INTEGRIDADE E VALIDADE JURÍDICA DE DOCUMENTOS EM FORMA ELETRÔNICA, DAS APLICAÇÕES DE SUPORTE E DAS APLICAÇÕES HABILITADAS QUE UTILIZEM CERTIFICADOS DIGITAIS, BEM COMO A REALIZAÇÃO DE TRANSAÇÕES ELETRÔNICAS SEGURAS.

ÚLTIMO DOCUMENTO ARQUIVADO PARA EMPRESA SUPRACITADA.

Certifico o registro sob o nº 172.520/25-3 em 23/05/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 2055827250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 30/05/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 268729813. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração - DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

23 05 25

ETIQUETA PROTOCOLO

JUCESP PROTOCOLO
2.055.827/25-0

CONTROLE
034732543-2

CAPA DO REQUERIMENTO

ESG

DADOS CADASTRAIS

ATO
Alteração do Valor do Capital; Consolidação da Matriz;

NOME EMPRESARIAL
OPEA SECURITIZADORA S.A.

PORTE
Normal

LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO	CEP
Rua Hungria	1240	1º-CJ. 12	01455-000

MUNICÍPIO	UF	TELEFONE	EMAIL
São Paulo	SP		

NÚMERO EXIGÊNCIA (S)	CNPJ - SEDE	NIRE - SEDE
1	02.773.542/0001-22	3530015764-8

IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA
NOME: FLÁVIA PALACIOS MENDONÇA BAILUNE (Diretor)
ASSINATURA: DATA: 24/04/2025

VALORES RECOLHIDOS
DARE: R$,00
DARF: R$,00

SEQ. DOC.
1 / 1

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO
JUCESP - SEDE
GUICHÊ 12
16 MAI 2025
PROTOCOLO

CARIMBO DISTRIBUIÇÃO

CARIMBO ANÁLISE
JUCESP
DEFERIDO
21 MAI 2025
Leonardo Pereira Ricciardi
Assessor Técnico do Registro Público
RG: 25.023.903-0

ANEXOS: EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE

(X) DBE
( ) Procuração
( ) Alvará Judicial
( ) Formal de Partilha
( ) Balanço Patrimonial
( ) Outros
( ) Documentos Pessoais
( ) Laudo de Avaliação
( ) Jornal
( ) Protocolo / Justificação
( ) Certidão

ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO

JUCESP
23 MAI 2025

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
ALOIZIO E. SOARES JUNIOR
SECRETÁRIO GERAL EM EXERCÍCIO
172.520/25-3
JUCESP

OBSERVAÇÕES:

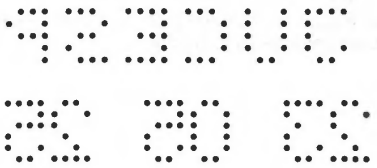
DOCUMENTOS NÃO RETIRADOS EM ATÉ 90 DIAS DA DISPONIBILIDADE SERÃO DESCARTADOS - ART.57, § 5º, DECRETO 1.800/96

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/LFZUK-7LXFC-NC6AD-BLM6C.

Certifico o registro sob o nº 172.520/25-3 em 23/05/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 2055827250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 30/05/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 268729813. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Gerência de Guarda e Distribuição

( )Verificação CNAE Comércio de Combustíveis
(X)Verificação de Ficha Cadastral
( )Verificação de Apontamento na Ficha Cadastral
( )MEI sem Cadastro
( )MEI com Cadastro
( )Realizar Pesquisa de Nome Empresarial
( )Vide Protocolo



Certifico o registro sob o nº 172.520/25-3 em 23/05/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 2055827250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 30/05/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 268729813. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
29 DE 29.

JUCESP PROTOCOLO
2.055.827/25-0

OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 29 DE NOVEMBRO DE 2024

SEDE
12
2025
OLO

1. Hora, Data e Local: Às 10:30h do dia 29 de novembro de 2024, na sede da Opea Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

2. Convocação e Presença: Dispensada a convocação, nos termos do art. 124, §4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A."), em razão da presença de acionista representando 100% (cem por cento) do capital social votante da Companhia, conforme assinatura constante do Livro de Registro de Presença de Acionistas.

3. Mesa: (i) Presidente: Sra. Flávia Palácios Mendonça Bailune; e **(ii)** Secretário: Sr. Eduardo Trajber Waisbich.

4. Ordem do Dia: Deliberar sobre: **(i)** o aumento do capital social da Companhia; e **(ii)** caso a deliberação anterior seja aprovada, a consolidação do Estatuto Social.

5. Deliberações: Após exame e discussão das matérias constantes da Ordem do Dia, o acionista da Companhia decidiu e aprovou, sem quaisquer ressalvas e restrições:

(i) Aprovar o aumento de capital social da Companhia, atualmente **de** R$ 22.999.478,52 (vinte dois milhões, novecentos e noventa e nove mil, quatrocentos e setenta e oito reais e cinquenta e dois centavos), totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, dividido em 8.401.200 (oito milhões, quatrocentos e um mil e duzentas) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, **para** R$ 84.068.373,52 (oitenta e quatro milhões, sessenta e oito mil, trezentos e setenta e três reais e cinquenta e dois centavos), representando um aumento do capital social de R$ 61.068.895,00 (sessenta e um milhões, sessenta e oito mil, oitocentos e noventa e cinco reais), sem a emissão de novas ações, integralmente subscritas e integralizadas nesta data em moeda corrente nacional.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/KK7N3-RDAAJ-HN2NR-YFSWP.

Certifico o registro sob o nº 172.520/25-3 em 23/05/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 2055827250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 30/05/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 268729813. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
29/05/25

(ii) Em razão da deliberação acima, o *caput* do artigo 5º do estatuto social da Companhia passa a vigorar com a seguinte redação:

> *"Artigo 5º - O capital social totalmente subscrito e integralizado é de R$ 84.068.373,52 (oitenta e quatro milhões, sessenta e oito mil, trezentos e setenta e três reais e cinquenta e dois centavos), representado por 8.401.200 (oito milhões, quatrocentos e um mil e duzentas) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal."*

(iii) Em razão das deliberações tomadas acima, a acionista decide aprovar a nova redação e consolidação do Estatuto Social, que está anexado a esta ata como **Anexo I**, assim como concede autorização para que a diretoria da Companhia tome todas as medidas necessárias para implementar as resoluções aqui aprovadas.

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

Confere com a via original lavrada em livro próprio.

São Paulo, 29 de novembro de 2024.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/KK7N3-RDAAJ-HN2NR-YFSWP.

Certifico o registro sob o nº 172.520/25-3 em 23/05/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 2055827250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 30/05/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 268729813. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

23.05.25

(Página de assinaturas da Ata de Assembleia Geral Extraordinária da Opea Securitizadora S.A., realizada em 29 de novembro de 2024.)

Mesa:

Flávia Palácios Mendonça Bailune
Presidente

Eduardo Trajber Waisbich
Secretário

Acionista:

OPEA HOLDING S.A.

Nome: Flávia Palácios Mendonça Bailune
Cargo: Diretora

Nome: Eduardo Trajber Waisbich
Cargo: Diretor

JUCESP
23 MAI 2025

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
ALOIZIO E. SOARES JUNIOR
SECRETÁRIO GERAL EM EXERCÍCIO
172.520/25-3
JUCESP

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/KK7N3-RDAAJ-HN2NR-YFSWP.

Certifico o registro sob o nº 172.520/25-3 em 23/05/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 2055827250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 30/05/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 268729813. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



Certifico o registro sob o nº 172.520/25-3 em 23/05/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 2055827250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 30/05/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 268729813. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
23 05 25
ANEXO I

ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO

CAPÍTULO I
DENOMINAÇÃO, OBJETO, DURAÇÃO E SEDE

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

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

Artigo 3º - A Companhia tem por objeto:

(i) aquisição de créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico;

(ii) gestão e administração de carteiras de crédito e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico, próprias ou de terceiros;

(iii) emissão de Certificados de Recebíveis, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios que sejam compatíveis com as suas atividades;

(iv) distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão;

(v) prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/KK7N3-RDAAJ-HN2NR-YFSWP.

Certifico o registro sob o nº 172.520/25-3 em 23/05/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 2055827250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 30/05/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 268729813. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
23 05 25

de terceiros;

(vi) consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico; e

(vii) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico.

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

CAPÍTULO II
CAPITAL E AÇÕES

Artigo 5º - O capital social totalmente subscrito e integralizado é de R$ 84.068.373,52 (oitenta e quatro milhões, sessenta e oito mil, trezentos e setenta e três reais e cinquenta e dois centavos), representado por 8.401.200 (oito milhões, quatrocentos e um mil e duzentas) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

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

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

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

Parágrafo Segundo - Desde que realizados ¾ (três quartos) do capital social, o Conselho de Administração poderá aumentá-lo dentro dos limites do capital autorizado, mediante subscrição pública ou particular de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validale/KK7N3-RDAAJ-HN2NR-YFSWP.

Certifico o registro sob o nº 172.520/25-3 em 23/05/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 2055827250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 30/05/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 268729813. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

devendo o preço de emissão das ações ser fixado na forma do art. 170 da Lei das S.A., sem diluição injustificada da participação dos antigos acionistas.

Parágrafo Terceiro - Conforme faculta o art. 172 da Lei das S.A., o direito de preferência dos acionistas poderá ser excluído nas emissões de ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante:

(i) a venda em Bolsa de Valores, mercado de balcão devidamente organizado por instituição autorizada a funcionar pela Comissão de Valores Mobiliários, ou subscrição pública;

(ii) permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos dos arts. 257 a 263 da Lei das S.A. O direito de preferência na subscrição de ações poderá, ainda, ser excluído nos termos de lei especial sobre incentivos fiscais.

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

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

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

CAPÍTULO III
ASSEMBLEIA GERAL

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/KK7N3-RDAAJ-HN2NR-YFSWP.

Certifico o registro sob o nº 172.520/25-3 em 23/05/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 2055827250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 30/05/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 268729813. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
22/05/25

Artigo 11 - A Assembleia Geral tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento, incluindo, mas não se limitando, para aprovar a emissão de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico, não previstos no Artigo 29, Parágrafo Terceiro e que não dependam de aprovação do Conselho de Administração.

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

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

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

Parágrafo Segundo - O edital de convocação também poderá condicionar a representação, por procurador, do acionista na Assembleia Geral, a que o depósito do respectivo instrumento de mandato seja efetuado na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral.

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/KK7N3-RDAAJ-HN2NR-YFSWP.

Certifico o registro sob o nº 172.520/25-3 em 23/05/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 2055827250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 30/05/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 268729813. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
23 05 25

CAPÍTULO IV.
ADMINISTRAÇÃO

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

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

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

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

Seção I
Conselho de Administração

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/KK7N3-RDAAJ-HN2NR-YFSWP.

Certifico o registro sob o nº 172.520/25-3 em 23/05/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 2055827250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 30/05/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 268729813. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
23 05 25

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

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

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

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

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

Parágrafo Primeiro - Em caso de vacância de qualquer cargo de conselheiro, que não o Presidente do Conselho de Administração, o substituto será nomeado pelos conselheiros

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/KK7N3-RDAAJ-HN2NR-YFSWP.

Certifico o registro sob o nº 172.520/25-3 em 23/05/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 2055827250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 30/05/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 268729813. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
23 DE 25

remanescentes e servirá até a primeira Assembleia Geral, na qual deverá ser eleito o novo conselheiro pelo período remanescente do prazo de gestão do conselheiro substituído.

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

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

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

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

(i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;

(ii) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições, observado o que a respeito dispuser o presente Estatuto Social;

(iii) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos;

(iv) convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente, ou no caso do art. 132 da Lei das S.A.;

(v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da diretoria;

(vi) deliberar sobre a emissão de ações ou de bônus de subscrição, nos termos do Artigo 6º e respectivos Parágrafos deste Estatuto Social;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/KK7N3-RDAAJ-HN2NR-YFSWP.

Certifico o registro sob o nº 172.520/25-3 em 23/05/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 2055827250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 30/05/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 268729813. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
23 05 25

(vii) escolher e destituir os auditores independentes;

(viii) deliberar sobre a alienação de bens do ativo permanente;

(ix) deliberar sobre a prestação de garantia, contratação de dívida ou concessão de empréstimo;

(x) deliberar sobre a constituição de quaisquer ônus sobre os ativos da Companhia e a prestação de garantias e obrigações a terceiros;

(xi) deliberar sobre a aquisição, desinvestimento ou aumento da participação detida pela Companhia no capital social de qualquer sociedade, bem como a participação em qualquer *joint venture*, associação ou negócio jurídico similar; e

(xii) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis **sem** a instituição de regime fiduciário e constituição de patrimônio separado.

Seção II
Diretoria

Artigo 24 - A Companhia terá uma Diretoria composta por até ~~7~~ (sete) Diretores, sendo, necessariamente, 1 (um) Diretor Presidente, 1 (um) Diretor Vice-Presidente, 1 (um) Diretor de Relações com Investidores, 1 (um) Direitor de Controles Internos e Compliance (responsável pela implementação e cumprimento das regras, políticas, procedimentos e controles internos da Companhia e da Resolução CVM nº 60/21), 1 (um) Diretor de Securitização (responsável pelas atividades de securitização e pela prestação de todas as informações exigidas pela regulamentação do mercado de valores mobiliários, em atendimento à Resolução CVM nº 60/21) e 1 (um) Diretor de Distribuição (responsável pelas atividades de a distribuição dos títulos de securitização de emissão da Companhia, nos termos da Resolução CVM nº 60/21). O Diretor Presidente ou o Diretor Vice-Presidente poderão acumular a função de Diretor de Relações com Investidores e o Diretor de Securitização poderá acumular a função de Diretor de Distribuição. Os demais Diretores poderão ou não ter designações específicas.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/valida/e/KK7N3-RDAAJ-HN2NR-YFSWP.

Certifico o registro sob o nº 172.520/25-3 em 23/05/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 2055827250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 30/05/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 268729813. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
23.05.25

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

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 28 - Competem à Diretoria as atribuições que a lei, o Estatuto Social e o Conselho de Administração lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/KK7N3-RDAAJ-HN2NR-YFSWP.

Certifico o registro sob o nº 172.520/25-3 em 23/05/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 2055827250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 30/05/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 268729813. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
23 DE 25

regular da Companhia, podendo o Conselho de Administração estabelecer atribuições específicas para os cargos de Diretoria.

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

Parágrafo Primeiro - Independentemente dos limites de representação acima estipulados, a representação da Companhia **(a)** perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, o Banco Central do Brasil – BACEN, a Secretaria da Receita Federal – SRF, a Caixa Econômica Federal – CEF, o Instituto Nacional de Seguridade Social – INSS, a Bolsa de Valores, a Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos – CETIP, ou quaisquer outros órgãos públicos em geral, federais, estaduais ou municipais, ou demais instituições públicas ou privadas; **(b)** para fins de liberação de garantias outorgadas em favor da Companhia, inclusive garantias que recaiam sobre imóveis (tais como hipoteca ou alienação fiduciária); bem como **(c)** em todos e quaisquer documentos relacionados à emissões de Certificados de Recebíveis, poderá ser realizada por quaisquer 2 (dois) Diretores em conjunto, ou por qualquer Diretor em conjunto com um Procurador, ou por quaisquer 2 (dois) Procuradores em conjunto.

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

Parágrafo Terceiro - As emissões de Certificados de Recebíveis que tenham a instituição de regime fiduciário e constituição de patrimônio separado não dependerão de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura, nos documentos das emissões, dos Diretores e/ou Procuradores da Companhia, observa a forma de representa prevista neste Estatuto Social.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/KK7N3-RDAAJ-HN2NR-YFSWP.

Certifico o registro sob o nº 172.520/25-3 em 23/05/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 2055827250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 30/05/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 268729813. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
NADA CONSTA

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

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

CAPÍTULO V
CONSELHO FISCAL

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

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

CAPÍTULO VI
EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/KK7N3-RDAAJ-HN2NR-YFSWP.

Certifico o registro sob o nº 172.520/25-3 em 23/05/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 2055827250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 30/05/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 268729813. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
S.A. S.A.

Parágrafo Primeiro - A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, poderá levantar balanços semestrais, trimestrais ou mensais, bem como declarar dividendos à conta de lucros apurados nesses balanços, respeitado o disposto no art. 204 da Lei das S.A.

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

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

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

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

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

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/KK7N3-RDAAJ-HN2NR-YFSWP.

Certifico o registro sob o nº 172.520/25-3 em 23/05/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 2055827250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 30/05/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 268729813. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
23 DE 25

reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, se existentes, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social.

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

CAPÍTULO VII
ACORDOS DE ACIONISTAS

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

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

CAPÍTULO VIII
LIQUIDAÇÃO

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

CAPÍTULO IX
RESOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/KK7N3-RDAAJ-HN2NR-YFSWP.

Certifico o registro sob o nº 172.520/25-3 em 23/05/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 2055827250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 30/05/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 268729813. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
23 DE 25

acionistas arquivados na sede da Companhia, na Lei das S.A. e das demais normas aplicáveis.

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

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

Parágrafo Segundo - Os procedimentos serão conduzidos em português e todos os documentos e testemunhos oferecidos como prova no curso do procedimento arbitral deverão ser traduzidos para o idioma português, se estiverem em idioma estrangeiro, ficando o(s) acionista(s) que tiver(em) oferecido essa prova responsável(eis) pelos respectivos custos de tradução.

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

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/KK7N3-RDAAJ-HN2NR-YFSWP.

Certifico o registro sob o nº 172.520/25-3 em 23/05/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 2055827250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 30/05/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 268729813. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

também terão caráter confidencial, exceto se a sua divulgação for exigida de acordo com a legislação aplicável.

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

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

CAPÍTULO X
FORO

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

***

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validale/KK7N3-RDAAJ-HN2NR-YFSWP.

Certifico o registro sob o nº 172.520/25-3 em 23/05/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 2055827250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 30/05/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 268729813. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



ANEXO III

Termo de Emissão, conforme aditado

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, EM TRÊS SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular, de um lado,

I. BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A., em fase operacional, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários categoria "A", perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de Campinas, estado de São Paulo, na Avenida Coronel Silva Teles, nº 1002, Andar 4, Sala 41-44, bairro Cambuí, CEP 13024-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob nº 04.065.053/0001-41, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35300676611, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora");

e, de outro lado,

II. OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), na categoria "S1", sob o n.º 477, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social ("Titular de Notas Comerciais" ou "Securitizadora");

sendo a Emitente e o Titular de Notas Comerciais doravante denominados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte";

CONSIDERANDO QUE:

(i) em 17 de novembro de 2025, as Partes celebraram o "*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Até Três Séries, para Colocação Privada, da BRZ Empreendimentos e Construções S.A.*" ("Termo de Emissão"), no âmbito da 2º (segunda) emissão de notas comerciais escriturais, com garantia real, da Emissora, no valor total de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), as quais foram objeto de colocação privada pela Securitizadora ("Notas Comerciais" e "Emissão", respectivamente);

(ii) a Emissão insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultou na emissão dos certificados de recebíveis imobiliários, em até 3 (três) séries, da 529º (quingentésima vigésima nona) emissão da Securitizadora, aos quais os Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais foram vinculados como lastro, na forma prevista no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 529ª (Quingentésima Vigésima Nona) Emissão, em Até Três Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela BRZ Empreendimentos e Construções S.A.*", celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, em 17 de novembro de 2025, conforme aditado nesta data ("Operação de Securitização", "Termo de Securitização" e "CRI", respectivamente);

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

(iii) os CRI serão objeto de oferta pública, sob o rito automático de distribuição, destinados exclusivamente a Investidores Qualificados (conforme definido no Termo de Securitização), nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme aditada ("Resolução CVM 160"), da Resolução CVM 60, e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta");

(iv) foi realizado no âmbito da Oferta o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores nos CRI, por meio do qual o Coordenador Líder (conforme definido no Termo de Securitização) verificou a demanda do mercado pelos CRI, no qual foi definido: **(i)** a quantidade e o volume de CRI a serem alocados em cada série e, consequentemente, de Notas Comerciais a serem alocadas em cada Série; **(ii)** a quantidade de séries dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Séries das Notas Comerciais; e **(iii)** a Remuneração dos CRI e, consequentemente, a Remuneração das Notas Comerciais ("Procedimento de Bookbuilding");

(v) as partes desejam aditar o Termo de Emissão para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e realizar alterações correlatas; e

(vi) as Notas Comerciais e os CRI ainda não foram subscritos e integralizados, de modo que não se faz necessária a realização de Assembleia Geral de Titulares dos CRI e/ou novas aprovações societárias da Emissora e/ou da Securitizadora para aprovar as matérias objeto deste Aditamento (conforme abaixo definido), nos termos das Cláusulas 4.5 e 12.10 do Termo de Emissão.

RESOLVEM as Partes, de comum acordo e em regular forma de direito, celebrar o presente *"Primeiro Aditamento ao Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Até Três Séries, para Colocação Privada, da BRZ Empreendimentos e Construções S.A."* ("Aditamento"), mediante as cláusulas e condições a seguir.

1. DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÕES

1.1. Definições. Para efeitos deste Aditamento, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula deverão ter os significados atribuídos no Termo de Emissão, ainda que posteriormente ao seu uso, exceto se de outra forma definidos no presente Aditamento.

1.2. Interpretações. A menos que o contexto exija de outra forma, este Aditamento deve ser interpretado conforme a Terma de Emissão é interpretada.

2. OBJETO DO ADITAMENTO

2.1. Em razão do resultado do Procedimento de Bookbuilding, as Partes desejam alterar a denominação do Termo de Emissão para "*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Três Séries, para Colocação Privada, da BRZ Empreendimentos e Construções S.A.*", bem como as Cláusulas 4.2, 4.3, 4.5, 5.6, 5.10.1, 5.10.2. e 5.10.3 para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, de modo a vigorar com a seguinte redação:

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

"4.2. Valor Total da Emissão. O valor total da Emissão é de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) na Data de Emissão (conforme definido abaixo), sendo ***(i)*** *R$ 118.506.000,00 (cento e dezoito milhões, quinhentos e seis mil reais) referentes às Notas Comerciais da 1ª Série (conforme definido abaixo);* ***(ii)*** *R$ 22.183.000,00 (vinte e dois milhões, cento e oitenta e três mil reais) referentes às Notas Comerciais da 2ª Série (conforme definido abaixo); e* ***(iii)*** *R$ 59.311.000,00 (cinquenta e nove milhões, trezentos e onze mil reais) referentes às Notas Comerciais da 3ª Série (conforme definido abaixo) ("Valor Total da Emissão")"*

"4.3. Número de Séries. A Emissão é realizada em 3 (três) séries, sendo ***(i)*** *a 1ª (primeira) série referente às Notas Comerciais da Primeira Série ("1ª Série");* ***(ii)*** *a 2ª (segunda) série referente às Notas Comerciais da Segunda Série ("2ª Série"); e* ***(iii)*** *a 3ª (terceira) série referente às Notas Comerciais da Terceira Série ("3ª Série" e, em conjunto com a 1ª Série e com a 2ª Série, as "Séries")."*

[...]

"4.5. Procedimento de Coleta de Intenções de Investimentos (Procedimento de Bookbuilding). Observado o Sistema de Vasos Comunicantes, o Coordenador Líder organizou o procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, em vigor ("Procedimento de Bookbuilding" e "Resolução CVM 160", respectivamente), com a finalidade de definir ***(i)*** *a quantidade e o volume de CRI alocados em cada série e, consequentemente, de Notas Comerciais alocadas em cada Série;* ***(ii)*** *a quantidade de séries dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Séries das Notas Comerciais, observado que não houve quantidade máxima ou mínima de Notas Comerciais por séries, de modo que qualquer uma das Séries poderia ser cancelada, após a realização do Procedimento de Bookbuilding e antes da Primeira Data de Integralização (conforme definido abaixo); e* ***(iii)*** *a Remuneração dos CRI e, consequentemente, a Remuneração das Notas Comerciais (conforme definido abaixo)."*

"4.6. Foram emitidas 200.000 (duzentas mil) Notas Comerciais, sendo ***(i)*** *118.506 (cento e dezoito mil e quinhentas e seis) notas comerciais referentes às Notas Comerciais da 1ª Série;* ***(ii)*** *22.183 (vinte e dois mil e cento e oitenta e três) notas comerciais referentes às Notas Comerciais da 2ª Série; e* ***(iii)*** *59.311 (cinquenta e nove mil e trezentas e onze) notas comerciais referentes às Notas Comerciais da 3ª Série."*

[...]

"5.10.1. Remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série. Sobre o Valor Nominal ou saldo do Valor Nominal, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 112,5000% (cento e doze inteiros e cinquenta centésimos por cento por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra grupo", calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série"), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, por Dias Úteis decorridos, durante o Período de Capitalização (conforme definido abaixo) desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

de Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

***J** = valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;*

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

***Fator DI** = produtório das Taxas DI desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:*

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n}\left[1 + \left(TDI_K x\ \frac{p}{100}\right)\right]$$

Sendo que:

***"k"** corresponde ao número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n", sendo "k" um número inteiro;*

"***n**" corresponde ao número de Taxas DI consideradas no Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;*

"***p**" = 112,5000; e*

"***TDIk**" correspondente à Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:*

Onde:

***DIk** = Taxa DI, de ordem k, por 1 (um) dia útil (overnight),* $\mathrm{TDI_k} = \left(\frac{\mathrm{DI_k}}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}} - 1$ *divulgada pela B3, válida utilizada com 2 (duas) casas decimais.*

Observações:

(i) *O fator resultante da expressão* $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ *é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;*

(ii) *Efetua-se o produtório dos fatores* $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ *diários, sendo que a cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;*

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

(iv) *Para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem da data de cálculo em relação à data de cálculo das Notas Comerciais da 1ª Série. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série no dia 15, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 14 pela B3, considerando que os dias decorridos entre os dias 14 e 15 são todos Dias Úteis.*

(v) *Excepcionalmente no primeiro Período de Capitalização, o "FatorDI" apurado será devido um acréscimo de 2 (dois) Dias Úteis.*

*Para fins deste Termo de Emissão, "Período de Capitalização" significa o intervalo de tempo que se inicia **(i)** na primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da*

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

respectiva Série (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva Série (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; ou ***(ii)*** *Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva Série imediatamente anterior (inclusive) e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva Série (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Notas Comerciais da respectiva Série.*

"5.10.2 Remuneração das Notas Comerciais da 2ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de 1,5500% (um inteiro e cinquenta e cinco centésimos por cento), ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais da 2ª Série"), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, durante o Período de Capitalização desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), a ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

J *= valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais da 2ª Série devida, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;*

VNe *= Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e*

FatorJuros *= fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:*

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

Sendo que:

FatorDI *= produtório das Taxas DI, desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da 2ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:*

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^{n} \left(1 + \text{TDI}_k\right)$$

n *= número total de Taxa DI consideradas na apuração do produtório, sendo "n" um número inteiro;*

k *= Número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n", sendo "k" um número inteiro;*

$\boldsymbol{TDI_k}$ *= Taxa DI expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:*

$$\text{TDI}_k = \left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

Onde:

***DI$_k$** = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais;*
***FatorSpread:** sobretaxa calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:*

Onde:

$$\text{FatorSpread} = \left\{ \left[\left(\frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{\text{DP}}{252}} \right] \right\}$$

***spread** = 1,5500; e*
***DP** = Número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da 2ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da 2ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.*

Observações:
***(i)** O fator resultante da expressão (1 + TDI k) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento;*
***(ii)** Efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDI k) sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;*
***(iii)** Uma vez estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante "FatorDI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;*
***(iv)** Para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem da data de cálculo em relação à data de cálculo das Notas Comerciais da 2ª Série. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração das Notas Comerciais da 2ª Série no dia 15, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 14 pela B3, considerando que os dias decorridos entre os dias 14 e 15 são todos Dias Úteis.*
***(v)** Excepcionalmente no primeiro Período de Capitalização, o "FatorDI" apurado será devido um acréscimo de 2 (dois) Dias Úteis."*

***"**5.10.3. <u>Remuneração das Notas Comerciais da 3ª Série.</u> Sobre o Valor Nominal ou saldo do Valor Nominal, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados a 15,5000% (quinze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("<u>Remuneração das Notas Comerciais da 3ª Série</u>" e em conjunto com a Remuneração das Notas Comerciais da 2ª Série e a Remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série, "<u>Remuneração</u>"), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, por Dias Úteis decorridos, durante o Período de Capitalização, desde a primeira Data de Integralização ou desde a última Data de Pagamento de Remuneração, conforme o caso, até a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula:*

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

onde:

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

***J** = valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais da 3ª Série devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;*

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

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

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

onde:
***"spread"** = 15,5000; e*

***"DP"** = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro. Excepcionalmente no primeiro Período de Capitalização das Notas Comerciais da 3ª Série, o "DP" apurado será acrescido de 2 (dois) Dias Úteis. "*

3. DAS RATIFICAÇÕES

3.1. Todos os termos e condições do Termo de Emissão que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento não implicam em novação, e são, neste ato, ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito, de forma que a Securitizadora, neste ato, ratifica todas as declarações prestadas no Termo de Emissão as quais permanecem integralmente verdadeiras e válidas.

4. DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. As Partes, neste ato, reiteram todas as obrigações assumidas e todas as declarações e garantias prestadas no Termo de Emissão, que se aplicam ao Aditamento, como se aqui estivessem transcritas.

4.2. Lei Aplicável e Foro. Este Aditamento é regido por, e deverá ser interpretado de acordo com, as Leis da República Federativa do Brasil.

4.3. As Partes elegem o foro da comarca da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser, como competente para dirimir quaisquer controvérsias ou litígios decorrentes ou relacionados a este Aditamento.

4.4. Assinatura Digital. As Partes acordam e aceitam que este Adiamento pode ser assinados eletronicamente, inclusive por meio da utilização de plataforma eletrônica de preferência das Partes, caso em que serão consideradas válidas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

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, sendo tais assinaturas eletrônicas legítimas e suficientes para comprovar (i) a identidade do representante legal de cada Parte, (ii) a vontade de cada Parte em firmar este Aditamento, e (iii) a integridade deste Aditamento.

4.5. A data de assinatura deste Aditamento será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil, conforme disposto pelo artigo 10 da MP 2.200/01. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, este Termo de Emissão tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do inciso III, do Artigo 784 do Código de Processo Civil e do art. 48 da Lei nº 14.195, conforme aplicável. Ademais, ainda que alguma Parte venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

ESTANDO ASSIM, certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e seus sucessores, celebram o presente Aditamento eletronicamente, com a dispensa das assinaturas de testemunhas conforme Art. 34. da Lei n° 14.620, de 13 de julho de 2023.

São Paulo, 17 de dezembro de 2025

[as assinaturas das partes seguem em páginas separadas]

[restante da página intencionalmente deixado em branco]

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

(Página de assinaturas do "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 529ª (Quingentésima Vigésima Nona) Emissão, em Três Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela BRZ Empreendimentos e Construções S.A.*")

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

DocuSigned by

Assinado por: EDUARDA DE CAMPOS TOLENTINO:01373955660
CPF: 01373955660
Data/Hora da Assinatura: 17/12/2025 | 16:12 BRT

O: ICP-Brasil, OU: Videoconferencia
C: BR
Emissor: AC SyngularID Multipla
C0B55DF1...

Nome:
Cargo:

DocuSigned by

Fabiano Valese

Assinado por: FABIANO VALESE:21101177888
CPF: 21101177888
Data/Hora da Assinatura: 17/12/2025 | 16:28 BRT

O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital PF A3
C: BR
Emissor: AC SyngularID Multipla
633DBCB37306439...

Nome:
Cargo:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by

Israel Ramos Santos

Assinado por: ISRAEL RAMOS SANTOS:01577599624
CPF: 01577599624
Data/Hora da Assinatura: 17/12/2025 | 15:50 BRT

O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
6B01CCFFE7FB4A2...

Nome:
Cargo:

DocuSigned by

THIAGO STOROLI LUCAS

Assinado por: THIAGO STOROLI LUCAS:47033571860
CPF: 47033571860
Data/Hora da Assinatura: 17/12/2025 | 15:32 BRT

O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
85DE87779E8A427...

Nome:
Cargo:

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

ANEXO A

CONSOLIDAÇÃO DO ADITAMENTO

TERMO DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, EM TRÊS SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular, de um lado,

I. BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A., em fase operacional, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários categoria "A", perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de Campinas, estado de São Paulo, na Avenida Coronel Silva Teles, nº 1002, Andar 4, Sala 41-44, bairro Cambuí, CEP 13024-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob nº 04.065.053/0001-41, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35300676611, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora");

e, de outro lado,

II. OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), na categoria "S1", sob o n.º 477, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social ("Titular de Notas Comerciais" ou "Securitizadora");

sendo a Emissora e o Titular de Notas Comerciais doravante denominados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte";

RESOLVEM firmar o presente "*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Três Séries, para Colocação Privada, da BRZ Empreendimentos e Construções S.A.*" ("Termo de Emissão"), a ser regido pelas seguintes cláusulas, termos e condições:

1. AUTORIZAÇÕES

1.1. Autorização da Emissora: A Emissão (conforme definido abaixo) é realizada e o presente Termo de Emissão é celebrado de acordo com a deliberação da reunião do conselho de administração da Emissora, realizada em 14 de novembro de 2025 ("Aprovação Societária da Emissora"), na qual foram aprovadas, dentre outras matérias, (i) as condições da emissão das notas comerciais escriturais objeto deste Termo de Emissão, conforme disposto nos Artigos 45 e seguintes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor ("Emissão", "Notas Comerciais" e "Lei nº 14.195", respectivamente); (ii) a outorga da Cessão Fiduciária (conforme definido abaixo); e (iii) a autorização aos diretores da Emissora para

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

adotarem todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários à Emissão, incluindo, sem limitação, o presente Termo de Emissão.

2. REQUISITOS

A Emissão será realizada em observância aos seguintes requisitos:

2.1. Distribuição Não Sujeita a Registro perante a CVM e ANBIMA.

2.1.1. As Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, realizada nos termos da Lei nº 14.195 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sem qualquer esforço público de venda e/ou distribuição perante investidores e o mercado em geral por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando, portanto, sujeitas a registro de distribuição perante (i) a CVM; e (ii) a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA").

2.2. Arquivamento da Aprovação Societária da Emissora.

2.2.1. A ata da Aprovação Societária da Emissora será (i) arquivada na JUCESP; e (ii) disponibilizado por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, em até 7 (sete) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da data da sua realização, nos termos do artigo 33, inciso "v", da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 80"), devendo a Emissora enviar à Securitizadora e à **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**., sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário dos CRI") 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF), contendo a chancela digital, da ata da Aprovação Societária da Emissora, contemplando o arquivamento na JUCESP, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de seu respectivo arquivamento na JUCESP.

2.3. Escrituração

2.3.1. A Emissora contratou a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**., sociedade anônima com sede situada na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, ("Escriturador"), para prestar os serviços de escrituração, nos termos da legislação e regulamentação vigente, das Notas Comerciais ("Escrituração").

2.3.2. O Escriturador será responsável por realizar a escrituração das Notas Comerciais, entre outras responsabilidades eventualmente definidas nas normas aplicáveis editadas pela CVM e pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

2.3.3. Os valores devidos ao Escriturador no âmbito da Escrituração serão arcados

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

pela Emissora, desde que ordinários e durante a vigência regular das Notas Comerciais.

2.3.4. A Emissora se compromete a realizar todo e qualquer ato necessário perante o Escriturador para possibilitar a devida e correta Escrituração das Notas Comerciais, conforme instruída pelo Titular de Notas Comerciais e/ou pelo Escriturador.

2.3.5. A definição de Escriturador inclui quaisquer outras instituições que venham a suceder ao Escriturador na prestação dos serviços relativos à Escrituração.

2.3.6. Nos termos do artigo 49 da Lei 14.195, a titularidade das Notas Comerciais será atribuída exclusivamente por meio de controle realizado nos sistemas informatizados do Escriturador das Notas Comerciais.

2.3.7. Para fins do artigo 51 da Lei 14.195, o serviço de escrituração das Notas Comerciais deverá ser efetuado em sistemas que atendam aos seguintes requisitos:

(i) comprovação da observância de padrões técnicos adequados, em conformidade com os Princípios para Infraestruturas do Mercado Financeiro do *Bank for International Settlements* (BIS), inclusive no que diz respeito à segurança, à governança e à continuidade de negócios;

(ii) garantia de acesso integral às informações mantidas por si ou por terceiros por elas contratados para realizar atividades relacionadas com a escrituração;

(iii) garantia de acesso amplo a informações claras e objetivas aos participantes do mercado, sempre observadas as restrições legais de acesso a informações; e

(iv) observância de requisitos e emprego de mecanismos que assegurem a interoperabilidade com os demais sistemas de escrituração autorizados pela CVM.

2.3.8. O Escriturador das Notas Comerciais não poderá escriturar títulos em que seja participante como credor ou emissor, direta ou indiretamente.

2.4. Constituição da Cessão Fiduciária

2.4.1. A Cessão Fiduciária deverá ser constituída e o Contrato de Cessão Fiduciária (conforme definido abaixo) deverá ser registrado junto ao competente cartório de registro de títulos e documentos da cidade de Campinas, estado de São Paulo ("Cartório de Registro de Títulos e Documentos"), segundo prazos e condições previstos no Contrato de Cessão Fiduciária.

2.5. Registro para Negociação

2.5.1. As Notas Comerciais não serão depositadas ou registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação na B3 ou em qualquer mercado organizado.

2.5.2. As Notas Comerciais não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação ou transferência da

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

administração do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo), nos termos a serem previstos no Termo de Securitização (conforme definido abaixo).

3. OBJETO SOCIAL DA EMISSORA E DA DESTINAÇÃO DE RECURSOS

3.1. Objeto Social da Emissora. De acordo com o seu estatuto social atualmente em vigor, a Emissora tem como objeto social: (a) a incorporação, construção e comercialização de bens imóveis próprios ou de terceiros; (b) a administração de bens próprios; (c) a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; (d) a locação e administração de bens móveis; (e) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia, acionista, consorciada, ou qualquer outra participação, com atividades coincidentes ou não com as da Emissora; (f) a prestação de serviços de assessoria e consultoria imobiliária em contratos de financiamento bancário e afins; (g) a compra e venda de insumos e materiais para a construção civil; e (h) realização de loteamento em imóveis próprios ou de terceiros.

3.2. Destinação de Recursos.

3.2.1. Os recursos captados por meio das Notas Comerciais serão utilizados integral e exclusivamente pela Emissora diretamente e/ou por sociedades por ela controladas, detentoras dos imóveis descritos na Tabela 1 do **Anexo I** deste Termo de Emissão ("SPEs" e "Empreendimentos Lastro", respectivamente), e nas porcentagens indicadas na referida tabela, para pagamento de despesas futuras, de natureza imobiliária atinentes à construção e/ou reforma dos Empreendimentos Lastro, conforme cronograma indicativo constante na Tabela 2 do **Anexo I** do presente Termo de Emissão ("Destinação de Recursos").

3.2.2. Os recursos acima mencionados referentes aos Empreendimentos Lastro, se for o caso, serão transferidos para as sociedades controladas pela Emissora por meio de: (i) aumento de capital das controladas; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC das controladas; (iii) mútuos para as controladas; (iv) emissão de debêntures pelas controladas; ou (iv) qualquer outra forma permitida em lei.

3.2.3. Os recursos captados por meio da presente Emissão de Notas Comerciais objeto da Destinação de Recursos, deverão ser destinados aos Empreendimentos Lastro até a data de vencimento original dos CRI (conforme definido abaixo), a ser definida no Termo de Securitização. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Lastro, conforme descrita na Tabela 1 do **Anexo I**, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento a este Termo de Emissão e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Lastro.

3.2.4. Em atendimento ao disposto na Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") n.º 5.118, de 1 de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("Resolução CMN 5.118"), os recursos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Emissora em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Emissora, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

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.

3.2.5. Fica certo e ajustado entre as Partes que a Emissora poderá, a qualquer momento, mediante notificação à Securitizadora com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos titulares dos CRI, substituir ou alterar os Empreendimentos Lastro pelos empreendimentos imobiliários, conforme descritos na tabela 4 do Anexo I deste Termo de Emissão ("Empreendimentos Pré-Aprovados"). Neste caso, tal substituição ou alteração deverá ser precedida de aditamento ao Termo de Securitização, a este Termo de Emissão e à Escritura de Emissão de CCI, devendo tal aditamento ser realizado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação mencionada acima, com a qual a Securitizadora está desde já de acordo. Fica, desde já, certo e ajustado que, quando da celebração do aditamento, os Empreendimentos Pré-Aprovados integrarão o conceito de "Empreendimentos Lastro".

3.2.6. A Emissora poderá, a qualquer tempo, até a data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis para além daqueles identificados como Empreendimentos Lastro, para que sejam também objeto de Destinação de Recursos, mediante prévia anuência da Securitizadora, conforme decisão dos titulares de CRI reunidos em assembleia especial. Caso proposta pela Securitizadora, tal inserção será considerada aprovada se não houver objeção por titulares de CRI em assembleia especial que representem pelo menos 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização). Caso a solicitação de inserção de novos imóveis não seja rejeitada pela Securitizadora, conforme orientado em assembleia de titulares de CRI, esta deverá ser refletida por meio de aditamento ao presente Termo e ao Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da assembleia de titulares de CRI.

3.2.7. A comprovação da Destinação dos Recursos deverá ser realizada, semestralmente, pela Emissora ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Securitizadora, a qual deverá ser realizada por meio do relatório de destinação de recursos a ser enviado nos dias 31 de janeiro e 31 de julho, sendo o primeiro relatório devido em 31 de janeiro de 2026,elaborado na forma do **Anexo V** ("Relatórios de Destinação dos Recursos"), descrevendo os valores e percentuais do valor captado com a Emissão das Notas Comerciais destinados aos Empreendimentos Lastro, acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos Empreendimentos Lastro e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos Lastro no respectivo semestre ("Documentos Comprobatórios"), para fins da caracterização dos recursos oriundos das Notas Comerciais. Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou ao Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

reguladores e fiscalizadores, a Emissora deverá enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

3.2.8. O Agente Fiduciário dos CRI verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos nesta Cláusula 3.2, comprometendo-se, ainda, a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021 ("Resolução CVM 17"), sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação (conforme definido abaixo), empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na Cláusula 3.2.1 acima e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

3.2.9. Nos termos da Cláusula 3.2.3 acima, a data limite para utilização dos recursos captados por meio das Notas Comerciais é a última data de vencimento dos CRI. Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes deste Termo de Emissão ou do resgate antecipado total das Notas Comerciais, as obrigações da Emissora, quanto ao envio das informações e documentos previstos nesta Cláusula 3.2 e o pagamento devido ao Agente Fiduciário, permanecerão vigentes até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos por meio das Notas Comerciais, que deverá ocorrer impreterivelmente até a última data de vencimento original dos CRI, conforme definida no Termo de Securitização.

3.2.10. O cronograma indicativo constante da Tabela 2 do **Anexo I** para a Destinação dos Recursos é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, for verificada a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não será necessário aditar o presente Termo de Emissão e/ou o Termo de Securitização e não implicará em uma hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

3.2.11. A Emissora será responsável por indenizar o Titular de Notas Comerciais, os titulares dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI, em decorrência da utilização dos recursos oriundos da presente Emissão de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 3.2.

3.2.12. Em nenhuma circunstância, a Securitizadora ou quaisquer de seus respectivos profissionais, serão responsáveis por indenizar a Devedora, quaisquer respectivos

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Securitizadora, exceto na hipótese comprovada de dolo da Securitizadora, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados por dolo da Securitizadora, conforme o caso, e é limitada ao montante correspondente à somatória das remunerações devidas à Securitizadora nos 12 (doze) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano.

3.2.13. Caberá à Emissora a verificação e análise da veracidade dos Documentos Comprobatórios, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo à Securitizadora e ao Agente Fiduciário a responsabilidade de verificar a sua suficiência, veracidade, precisão, consistência ou atualidade das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emissora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

3.2.14. Não haverá destinação de recursos para o pagamento de aluguéis.

3.2.15. Adicionalmente, a Emissora confirma a sua capacidade de destinar aos Empreendimentos Lastro 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 objeto dos Empreendimentos Lastro, conforme indicado na Tabela 3 do **Anexo I**.

4. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

4.1. Número da Emissão. A Emissão objeto do presente Termo de Emissão constitui a 2ª (segunda) emissão de Notas Comerciais da Emissora.

4.2. Valor Total da Emissão. O valor total da Emissão é de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) na Data de Emissão (conforme definido abaixo), sendo **(i)** R$ R$ 118.506.000,00 (cento e dezoito milhões, quinhentos e seis mil reais) referentes às Notas Comerciais da 1ª Série (conforme definido abaixo); **(ii)** R$ 22.183.000,00 (vinte e dois milhões, cento e oitenta e três mil reais) referentes às Notas Comerciais da 2ª Série (conforme definido abaixo); e **(iii)** R$ 59.311.000,00 (cinquenta e nove milhões, trezentos e onze mil reais) referentes às Notas Comerciais da 3ª Série (conforme definido abaixo) ("Valor Total da Emissão").

4.3. Número de Séries. A Emissão é realizada em 3 (três) séries, sendo **(i)** a 1ª (primeira) série referente às Notas Comerciais da Primeira Série ("1ª Série"); **(ii)** a 2ª (segunda) série referente às Notas Comerciais da Segunda Série ("2ª Série"); e **(iii)** a 3ª (terceira) série referente às Notas Comerciais da Terceira Série ("3ª Série" e, em conjunto com a 1ª Série e com a 2ª Série, as "Séries").

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

4.4. Distribuição Parcial. Não será permitida a distribuição parcial das Notas Comerciais.

4.5. Procedimento de Coleta de Intenções de Investimentos (Procedimento de *Bookbuilding*). Observado o Sistema de Vasos Comunicantes, o Coordenador Líder organizou o procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, em vigor ("Procedimento de *Bookbuilding*" e "Resolução CVM 160", respectivamente), com a finalidade de definir **(i)** a quantidade e o volume de CRI alocados em cada série e, consequentemente, de Notas Comerciais alocadas em cada Série; **(ii)** a quantidade de séries dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Séries das Notas Comerciais, observado que não houve quantidade máxima ou mínima de Notas Comerciais por séries, de modo que qualquer uma das Séries poderia ser cancelada, após a realização do Procedimento de *Bookbuilding* e antes da Primeira Data de Integralização (conforme definido abaixo); e **(iii)** a Remuneração dos CRI e, consequentemente, a Remuneração das Notas Comerciais (conforme definido abaixo).

4.6. Garantia Real. Em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento (i) de todas as obrigações principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas às Notas Comerciais, bem como das demais obrigações assumidas pela Emissora perante o Titular de Notas Comerciais no âmbito dos Documentos da Operação, em especial, mas sem se limitar, aos valores referentes ao pagamento do Valor Nominal Unitário, da Remuneração e/ou dos Encargos Moratórios, se houver; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Oferta e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão da Garantia, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado para arcar com tais custos ("Obrigações Garantidas"), será constituída cessão fiduciária da conta corrente de movimentação restrita, de titularidade da Emissora, conforme indicada no Contrato de Cessão Fiduciária, mantida junto ao **ITAÚ UNIBANCO S.A** ("Banco Depositário" e "Conta Vinculada", respectivamente), bem como de todos os recursos existentes na Conta Vinculada, a qualquer momento até a integral quitação das Obrigações Garantidas, nos termos do "*Instrumento Particular de Contrato de Constituição de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada*", celebrado em 17 de novembro de 2025 entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI ("Contrato de Cessão Fiduciária" e "Garantia" ou "Cessão Fiduciária", respectivamente).

4.6.1. O Contrato de Cessão Fiduciária será levado a registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos nos prazos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária.

4.6.2. As disposições relativas à Cessão Fiduciária estão descritas no Contrato de Cessão Fiduciária, o qual, passa a ser parte integrante, complementar e inseparável deste Termo de Emissão.

5. CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS NOTAS COMERCIAIS

5.1. Data de Emissão. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Notas

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

Comerciais será o dia 15 de dezembro de 2025 ("Data de Emissão").

5.2. Forma, Tipo e Comprovação da Titularidade das Notas Comerciais. As Notas Comerciais serão emitidas exclusivamente sob a forma escritural, sem a emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pelo Escriturador, na qualidade de responsável pela escrituração das Notas Comerciais.

5.3. Conversibilidade. As Notas Comerciais não serão conversíveis em ações de emissão da Emissora.

5.4. Prazo e Data de Vencimento. Observado o disposto neste Termo de Emissão, **(i)** as Notas Comerciais da 1ª Série terão prazo de 1.094 (um mil e noventa e qutro) dias a contar da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 13 de dezembro de 2028 ("Data de Vencimento das Notas Comerciais da 1ª Série"); **(ii)** as Notas Comerciais da 2ª Série terão prazo de 1.094 (um mil e noventa e quatro) dias a contar da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 13 de dezembro de 2028 ("Data de Vencimento das Notas Comerciais da 2ª Série"); e **(iii)** as Notas Comerciais da 3ª Série terão prazo de 1.823 (um mil oitocentos e vinte e três) dias a contar da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 12 de dezembro de 2030 ("Data de Vencimento das Notas Comerciais da 3ª Série" e, em conjunto com a Data de Vencimento das Notas Comerciais da 1ª Série e a Data de Vencimento das Notas Comerciais da 2ª Série, as "Datas de Vencimento das Notas Comerciais"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e de resgate antecipado total das Notas Comerciais, conforme previsto neste Termo de Emissão.

5.5. Valor Nominal Unitário. O valor nominal unitário das Notas Comerciais é de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

5.6. Quantidade de Notas Comerciais Emitidas. Foram emitidas 200.000 (duzentas mil) Notas Comerciais, sendo **(i)** 118.506 (cento e dezoito mil e quinhentas e seis) notas comerciais referentes às Notas Comerciais da 1ª Série; **(ii)** 22.183 (vinte e dois mil e cento e oitenta e três) notas comerciais referentes às Notas Comerciais da 2ª Série; e **(iii)** 59.311 (cinquenta e nove mil e trezentas e onze) notas comerciais referentes às Notas Comerciais da 3ª Série.

5.7. Local de Emissão. Cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

5.8. Subscrição, Integralização, Forma de Pagamento e Preço de Integralização. As Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas (i) pelo seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização (conforme abaixo definida) ("Primeira Integralização"), e (ii) nas demais Datas de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização"), em ambos os casos, observado o disposto nas Cláusulas 5.8.1 a 5.8.3 abaixo.

> **5.8.1.** A integralização das Notas Comerciais estará condicionada ao cumprimento e manutenção de cumprimento das condições precedentes constantes (i) no Contrato de Distribuição (ou a renúncia destas pelo Coordenador Líder); e (ii) no Termo de Securitização.

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

5.8.2. O Preço de Integralização será pago pelo Titular de Notas Comerciais à Emissora à medida que ocorra a integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED, na conta corrente 22499-9, agência 3102 do Banco Itaú (341), de titularidade da Emissora, com os recursos oriundos da integralização dos CRI, observado o disposto nas Cláusulas 5.8.3 e 5.8.4.

5.8.3. Serão retidos e descontados do Preço de Integralização, na primeira Data de Integralização, os valores correspondentes (a) às despesas iniciais descritas no **Anexo II** a este Termo de Emissão ("Despesas Iniciais"); e (b) à constituição do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo) e do Saldo Mínimo, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

5.8.4. As Notas Comerciais serão integralmente subscritas pela Securitizadora mediante a assinatura do boletim de subscrição das Notas Comerciais, na forma do **Anexo III** deste Termo de Emissão ("Boletim de Subscrição"). As Notas Comerciais serão integralizadas no dia da integralização dos CRI, e o Preço de Integralização será pago (a) com relação à Primeira Integralização, na data do cumprimento integral das Condições Precedentes, se os recursos decorrentes da integralização dos CRI forem depositados na Conta Centralizadora até as 16h00 (inclusive), ou no Dia Útil imediatamente posterior, caso os recursos decorrentes da integralização dos CRI tenham sido depositados na Conta Centralizadora após as 16h00 horas (exclusive), sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades; (b) com relação às demais integralizações, conforme aplicável, em cada data de cada integralização dos CRI, desde que verificado o cumprimento do disposto no item (ii) da Cláusula 5.8.1 acima, se os recursos decorrentes da integralização dos CRI forem depositados na Conta Centralizadora até as 16h00 (inclusive), ou no Dia Útil imediatamente posterior, caso os recursos decorrentes da integralização dos CRI sejam depositados na Conta Centralizadora após as 16h00 (exclusive), sendo certo que, neste caso, as Notas Comerciais serão integralizadas pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva Remuneração (conforme definido abaixo), calculada da Data de Início da Rentabilidade até a data de sua efetiva integralização ("Data de Integralização").

5.9. Atualização Monetária das Notas Comerciais. As Notas Comerciais não contarão com atualização monetária.

5.10. Remuneração das Notas Comerciais.

5.10.1. Remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série. Sobre o Valor Nominal ou saldo do Valor Nominal, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 112,5000% (cento e doze inteiros e cinquenta centésimos por cento por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, durante o Período de Capitalização (conforme definido abaixo) desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

Pagamento de Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:
J = valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;
VNe = Valor Nominal ou saldo do Valor Nominal, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
Fator DI = produtório das Taxas DI desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n}\left[1 + \left(TDI_K x\ \frac{p}{100}\right)\right]$$

Sendo que:

"k" corresponde ao número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n", sendo "k" um número inteiro;

"**n**" corresponde ao número de Taxas DI consideradas no Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

"**p**" = 112,5000; e

"**TDIk**" correspondente à Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

DIk = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Observações:
(vi) O fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(vii) Efetua-se o produtório 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;

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

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

(ix) Para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem da data de cálculo em relação à data de cálculo das Notas Comerciais da 1ª Série. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série no dia 15, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 14 pela B3, considerando que os dias decorridos entre os dias 14 e 15 são todos Dias Úteis.

(x) Excepcionalmente no primeiro Período de Capitalização, o "FatorDI" apurado será devido um acréscimo de 2 (dois) Dias Úteis.

(xi) Para fins deste Termo de Emissão, "Período de Capitalização" significa o intervalo de tempo que se inicia **(i)** na primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da respectiva Série (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva Série (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; ou **(ii)** Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva Série imediatamente anterior (inclusive) e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva Série (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Notas Comerciais da respectiva Série.

5.10.2. Remuneração das Notas Comerciais da 2ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de *spread* de 1,5500% (um inteiro e cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais da 2ª Série"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, durante o Período de Capitalização desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), a ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

J = valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais da 2ª Série devida, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

FatorJuros = fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

Sendo que:

FatorDI = produtório das Taxas DI, desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da 2ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^{n} \left(1 + \text{TDI}_k\right)$$

n = número total de Taxa DI consideradas na apuração do produtório, sendo "n" um número inteiro;

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n", sendo "k" um número inteiro;

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

$$\text{TDI}_k = \left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Onde:

DI_k = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread: sobretaxa calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorSpread} = \left\{ \left[\left(\frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{\text{DP}}{252}} \right] \right\}$$

Onde:

spread = 1,5500; e

DP = Número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da 2ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da 2ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

(vi) O fator resultante da expressão (1 + TDI k) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento;

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

(vii) Efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDI k) 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;
(viii) Uma vez estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante "FatorDI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
(ix) Para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem da data de cálculo em relação à data de cálculo das Notas Comerciais da 2ª Série. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração das Notas Comerciais da 2ª Série no dia 15, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 14 pela B3, considerando que os dias decorridos entre os dias 14 e 15 são todos Dias Úteis.
(x) Excepcionalmente no primeiro Período de Capitalização, o "FatorDI" apurado será devido um acréscimo de 2 (dois) Dias Úteis.

5.10.3. Remuneração das Notas Comerciais da 3ª Série. Sobre o Valor Nominal ou saldo do Valor Nominal, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 15,5000% (quinze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais da 3ª Série" e em conjunto com a Remuneração das Notas Comerciais da 2ª Série e a Remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série, "Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, durante o Período de Capitalização, desde a primeira Data de Integralização ou desde a última Data de Pagamento de Remuneração, conforme o caso, até a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais da 3ª Série devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

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

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

onde:
"*spread*" = 15,5000; e

"DP" = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro. Excepcionalmente no primeiro Período de Capitalização das Notas Comerciais da 3ª Série, o "DP" apurado será acrescido de 2 (dois) Dias Úteis.

5.11. Na hipótese de (i) não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias corridos após a data esperada para sua divulgação; ou (ii) extinção ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI para cálculo da Remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série ou Remuneração das Notas Comerciais da 2ª Série ou dos CRI da 1ª Série ou dos CRI da 2ª Série, conforme o caso, por proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverá convocar uma assembleia especial de titulares de CRI da respectiva série em até 5 (cinco) Dias Úteis contados: (a) da data de término do prazo de 30 (trinta) dias corridos acima referido, ou (b) da data de extinção da Taxa DI ou de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por imposição legal ou determinação judicial, conforme o caso, em comum acordo com a Emissora e observada a regulamentação aplicável, a qual terá como objeto a deliberação pelos titulares de CRI da respectiva série sobre a taxa que será utilizada em substituição à Taxa DI ("Taxa Substitutiva DI").

5.11.1. Até a deliberação da Taxa Substitutiva DI será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Emissão, o último valor da Taxa DI divulgada oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora, a Securitizadora e os titulares de CRI quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

5.11.2. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre a Securitizadora, conforme deliberação prévia tomada em assembleia especial de titulares de CRI, e a Emissora, a Securitizadora deverá notificar a Emissora para que esta realize o resgate da totalidade das Notas Comerciais no prazo de 90 (noventa) dias da data de encerramento da respectiva assembleia especial de titulares de CRI, ou (ii) em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia especial de titulares de CRI, que não poderá ser inferior a 90 (noventa) dias, salvo expressa anuência da Emissora.

5.11.3. Caso não seja realizada a assembleia especial de titulares de CRI nos termos da Cláusula 5.11 acima, deverá ser aplicado o índice utilizado para fins de atualização de tributos federais.

5.11.4. As Notas Comerciais deverão ser resgatadas pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da (i) respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), (ii) dos Encargos Moratórios, se houver; e (iii) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Notas Comerciais, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, para a apuração da Remuneração e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais, será utilizado o percentual correspondente ao último valor da Taxa DI divulgada oficialmente.

5.11.5. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da assembleia especial

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

de titulares de CRI de que trata a Cláusula 5.11 acima, ressalvada a hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia especial de titulares de CRI não será realizada e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Emissão em relação às Notas Comerciais, sendo certo que, até a data de divulgação da Taxa DI nos termos desta cláusula, a última Taxa DI divulgada será utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações relativas às Notas Comerciais previstas neste Termo de Emissão.

5.12. Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do vencimento antecipado ou resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão, a Remuneração será paga, mensalmente, em cada uma das datas descritas no **Anexo IV** deste Termo de Emissão (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração").

5.13. Amortização do Principal das Notas Comerciais. Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou de resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos neste Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais (ou o saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais) serão amortizados **(i)** em uma única data, na Data de Vencimento das Notas Comerciais da 1ª Série, para as Notas Comerciais da 1ª Série; **(ii)** em uma única data, na Data de Vencimento das Notas Comerciais da 2ª Série, para as Notas Comerciais da 2ª Série; e **(iii)** anualmente, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês contado da Data de Emissão (inclusive), em cada uma das datas descritas no **Anexo IV** deste Termo de Emissão, sendo que o primeiro pagamento da amortização será realizado em 13 de dezembro de 2028 e o último na Data de Vencimento das Notas Comerciais da 3ª Série, para as Notas Comerciais da 3ª Série.

5.14. Local de Pagamento. Os pagamentos devidos pela Emissora em favor do Titular de Notas Comerciais em decorrência desta Emissão serão efetuados mediante depósito, única e exclusivamente, nas seguintes contas de titularidade da Securitizadora: prioritariamente na conta corrente nº 7380-1, agência 0001, na Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (nº 535) ("Conta Centralizadora Opea") e, somente mediante comunicação prévia da Securitizadora, a conta corrente de nº 98937-5, na agência 0910 do Itaú Unibanco S.A. (nº 341) ("Conta Centralizadora Itaú" e em conjunto com a Conta Centralizadora Opea, "Conta Centralizadora"), vinculada ao Patrimônio Separado.

5.15. Direito ao Recebimento dos Pagamentos. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos titulares de Notas Comerciais nos termos deste Termo de Emissão aqueles que sejam titulares de Notas Comerciais ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento, sendo certo que as Notas Comerciais serão utilizadas como lastro dos CRI, nos termos da Cláusula 5.20 abaixo.

5.16. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista no presente Termo de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso a respectiva data de pagamento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

5.16.1. Exceto quando previsto expressamente de modo diverso no presente Termo de Emissão, entende-se por "Dia(s) Útil(eis)" qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional ou em que não haja expediente na B3.

5.16.2. Quando a indicação de prazo contado por dia no presente Termo de Emissão não vier acompanhada da indicação de "Dia(s) Útil(eis)", entende-se que o prazo é contado em dias corridos.

5.17. Encargos Moratórios. Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo atraso no pagamento de qualquer quantia devida ao Titular de Notas Comerciais nos termos deste Termo de Emissão, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: (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 sobre o débito em atraso; e (ii) multa compensatória de 2% (dois por cento) *flat* sobre o débito em atraso ("Encargos Moratórios").

5.18. Decadência do Direito aos Acréscimos. O não comparecimento do Titular de Notas Comerciais para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nas datas previstas neste Termo de Emissão, ou em comunicado publicado, ou enviado diretamente, pela Emissora ao Titular de Notas Comerciais, na forma prevista no presente Termo de Emissão e/ou no Termo de Securitização, não lhe dará direito ao recebimento da Remuneração e/ou dos Encargos Moratórios, se houver, no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou da disponibilidade do pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.

5.19. Repactuação Programada. As Notas Comerciais não serão objeto de repactuação programada.

5.20. Vinculação à Emissão dos CRI. Após a subscrição das Notas Comerciais pela Securitizadora, a Securitizadora será a única titular das Notas Comerciais, passando a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito das Notas Comerciais, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes deste Termo de Emissão em relação às Notas Comerciais, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários").

5.20.1. Observado o disposto na Cláusula 5.20.1.1 abaixo, os Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, representados por até 3 (três) cédulas de crédito imobiliária integrais, sem garantia real imobiliária (em conjunto, "CCI"), respectivamente, as CCI da 1ª Série, as CCI da 2ª Série e as CCI da 3ª Série, emitidas pela Securitizadora, nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, em Até Três Séries, Sob a Forma Escritural*", celebrado em 17 de novembro de 2025 entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**., acima qualificada ("Instituição Custodiante" e "Escritura de Emissão de CCI",

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

respectivamente), de acordo com as normas previstas na Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei n.º 10.931"), serão vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 529ª (quingentésima vigésima nona) emissão em 3 séries da Securitizadora ("CRI"), sendo certo que as CCI serão vinculadas aos CRI e observado, ainda, que os CRI serão objeto de oferta pública, sob o rito automático de distribuição, destinados exclusivamente a Investidores Qualificados (conforme definido no Termo de Securitização), nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, e demais leis e regulamentações aplicáveis, mediante colocação por instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder" e "Oferta", respectivamente) e observados os termos e condições do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 529ª (Quingentésima Vigésima Nona) Emissão, em Até Três Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela BRZ Empreendimentos e Construções S.A*" a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização" e "Operação", respectivamente).

5.20.1.1. Em vista da vinculação mencionada acima, a Emissora tem ciência e concorda que em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, na forma dos artigos 26 e 27 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 ("Lei 14.430"), todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência da titularidade das Notas Comerciais 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, retenção ou desconto. Neste sentido, os Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais: (i) constituirão patrimônio separado, titularizado pela Securitizadora, que não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis ("Patrimônio Separado"); (ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral da emissão a que estejam afetados ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas no Termo de Securitização, quando aplicáveis; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos no Termo de Securitização; (iv) não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação; (v) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; (vi) somente responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.

5.20.1.2. Os Créditos Imobiliários serão subscritos pela Securitizadora nos termos deste Termo de Emissão, mediante assinatura do Boletim de Subscrição.

5.20.1.3. Após a subscrição das Notas Comerciais e a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI, a Titular de Notas Comerciais não poderá

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

promover a transferência, cessão, venda, oneração ou alienação a qualquer título, parcial ou total, das Notas Comerciais de sua titularidade, ou dos Créditos Imobiliários por ela representados, observado que, enquanto as Notas Comerciais estiverem vinculadas ao Patrimônio Separado, tal transferência poderá ocorrer de forma parcial ou integral, apenas nos termos a serem previstos no Termo de Securitização.

5.20.1.4. Para fins do disposto neste Termo de Emissão, "Documentos da Operação" correspondem a, quando referidos em conjunto, **(i)** o presente Termo de Emissão; **(ii)** o Contrato de Cessão Fiduciária; **(iii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iv)** o Boletim de Subscrição; **(v)** o Termo de Securitização; **(vi)** o Contrato de Distribuição (conforme definido no Termo de Securitização); **(vii)** o Contrato de Banco Depositário (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária); **(viii)** os Prospectos (conforme definido no Termo de Securitização) **(ix)** a Lâmina da Oferta (conforme definido no Termo de Securitização); **(x)** qualquer outro documento celebrado e/ou divulgado no âmbito da Emissão e da Oferta, incluindo, o material publicitário e os documentos de suporte a apresentações para investidores, razão pela qual nenhum dos Documentos da poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e **(xi)** quaisquer eventuais aditamentos relacionados aos documentos previstos nos itens anteriores, conforme aplicável.

5.21. Despesas. As despesas da Operação, incluindo aquelas descritas no **Anexo II** ao presente Termo de Emissão ("Despesas da Operação"), existem única e exclusivamente por ocasião da realização da Operação, para atender às necessidades da Emissora e, portanto, são de responsabilidade da Emissora.

5.21.1. Sem prejuízo do disposto acima e por solicitação da própria Emissora:

(i) as Despesas Iniciais serão pagas diretamente pela Securitizadora com recursos descontados sobre os primeiros recursos de integralização dos CRI depositados na Conta Centralizadora, nos termos da Cláusula 5.8.3.;

(ii) as despesas recorrentes, conforme descritas no **Anexo II** do presente Termo de Emissão ("Despesas Recorrentes"), bem como demais Despesas da Operação, também serão pagas diretamente pela Securitizadora, (com recursos do Patrimônio Separado), porém: (a) prioritariamente com os recursos do Fundo de Despesas; (b) com o valor dos Créditos Imobiliários pagos pela Emissora, se aplicável; (c) caso não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado, deverão ser arcadas diretamente pela Emissora, , em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de cobrança pela Securitizadora, neste sentido; (d) caso a Emissora não honre com o pagamento das referidas despesas, com recursos do respectivo Patrimônio Separado; e (e) caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as referidas despesas e a Emissora não o faça, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da emissão dos CRI, conforme o caso, poderão solicitar aos titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado.

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

5.21.2. As Despesas que, nos termos da Cláusula 5.21.1 acima, sejam pagas pela Securitizadora, com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Emissora à Securitizadora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

5.21.3. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Emissora no âmbito das Notas Comerciais, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

5.21.4. No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Emissora de qualquer das despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória compensatória de 2% (dois por cento).

5.21.5. Caso a Emissora venha a arcar com quaisquer despesas ou custos incorridos por motivo imputável à Securitizadora em decorrência de dolo ou culpa grave, a Securitizadora se obriga a ressarcir a Emissora, no limite das 2 (duas) últimas remunerações recebidas pela Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da decisão transitada em julgado.

5.22. Fundo de Despesas. Será retido, pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, na primeira Data de Integralização, por conta e ordem da Emissora, do pagamento do Preço de Integralização, nos termos da Cláusula 5.8.3, o montante correspondente a R$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais) para a constituição do fundo de despesas inicial para o pagamento de despesas pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, no âmbito da operação de securitização, conforme previsão no Termo de Securitização ("Valor do Fundo de Despesas" e "Fundo de Despesas", respectivamente.

5.22.1. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados em consonância ao disposto neste Termo de Emissão e no Termo de Securitização.

5.22.2. Se, eventualmente, os recursos do Fundo de Despesas somarem valor inferior à R$ 82.500,00 (oitenta e dois mil e quinhentos reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), a Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, deverá encaminhar notificação à Emissora, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas, devendo a Emissora (i) recompor, com recursos próprios, ou com recursos decorrentes da Cessão Fiduciária, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação, o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, seja, no mínimo, igual ao respectivo Valor do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora, e, ainda, (ii) encaminhar, na mesma data, comprovante da

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

referida recomposição à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI.

5.22.3. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Emissora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Emissora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

5.22.4. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial convocada para este fim.

5.22.5. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia especial convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Emissora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Emissora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

5.22.6. Conforme previsto no Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

5.22.7. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

5.22.8. Os recursos da Conta Centralizadora, inclusive o Fundo de Despesas, estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário, nos termos do Termo de Securitização, e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que poderão ser aplicados pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e administradora da Conta Centralizadora, em investimentos determinados e permitidos nos termos do Termo de Securitização, não sendo a Securitizadora responsável por qualquer garantia mínima de rentabilidade e não tendo qualquer responsabilidade em relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos Investimentos Permitidos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, exceto na hipótese de negligência ou de administração temerária da Securitizadora. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas, ressalvados à Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, e, portanto, titular da Conta Centralizadora, os benefícios fiscais desses rendimentos.

5.22.9. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Emissora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e administradora da Conta Centralizadora, à Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário dos CRI atestando o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Emissora nos Documentos da Operação.

5.23. Fundo de Reserva. Na primeira data de integralização dos CRI, a Securitizadora depositará, por conta e ordem da Emissora, o montante de R$ 9.500.000,00 (nove milhões e quinhentos mil reais) ("Valor Inicial de Constituição do Saldo Mínimo") para a Conta Vinculada. A partir da primeira Data de Verificação (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), os recursos depositados na Conta Vinculada deverão corresponder a todo momento ao valor equivalente à soma da Remuneração de cada Série, devida na Data de Pagamento da Remuneração do mês imediatamente anterior, multiplicada por 4 (quatro) ("Saldo Mínimo"), para a constituição de fundo de reserva, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

6. RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO

6.1. Resgate Antecipado Facultativo. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês (exclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de dezembro de 2027 (exclusive), resgatar antecipadamente a totalidade das Notas Comerciais (sendo vedado o resgate parcial das Notas Comerciais), observados os termos e condições abaixo ("Resgate Antecipado Facultativo").

6.1.1. O Resgate Antecipado Facultativo deve ser comunicado pela Emissora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 10 (dez) dias corridos de antecedência da data do efetivo pagamento ("Notificação de Resgate Antecipado Facultativo").

6.1.2. Na Notificação de Resgate Antecipado Facultativo deverá constar, no mínimo, as seguintes informações: (i) a data efetiva do Resgate Antecipado Facultativo, que deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil; (ii) a estimativa do Valor do Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido abaixo); e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo.

6.1.3. O valor devido à Securitizadora a título do Resgate Antecipado Facultativo em relação a cada uma das Notas Comerciais objeto do Resgate Antecipado Facultativo

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

será equivalente a:

6.1.3.1. Para as Notas Comerciais da 1ª Série e 2ª Série: o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso ou da data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso, imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso (exclusive), dos Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do referido resgate e acrescido de prêmio de 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente dos CRI da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso, aplicado sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso ("Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais da 1ª Série e da 2ª Série"), conforme fórmula descrita abaixo:

$$P = VRe*[(1 + i) ^ (du/252) - 1]$$

onde:

P = Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais da 1ª Série e da 2ª Série, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

VRe = valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso, a serem resgatadas, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso, a serem resgatadas, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso, ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso, imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso (exclusive) e demais encargos devidos e não pagos até a data da liquidação; e

du = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso (inclusive) e a data de vencimento das Notas Comerciais da 1ª Série e da 2ª

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

Série, conforme o caso (exclusive); e

i = 0,6000% ao ano.

6.1.3.2. Para as Notas Comerciais da 3ª Série: maior valor obtido pelos critérios mencionados nos itens "(i)" e "(ii)" abaixo:

(i) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 3ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais da 3ª Série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da 3ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da 3ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais da 3ª Série (exclusive), e dos Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do referido resgate; ou

(ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 3ª Série e da Remuneração das Notas Comerciais da 3ª Série, utilizando como taxa de desconto a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais da 3ª Série, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais da 3ª Série, calculado conforme fórmula abaixo, somado aos Encargos Moratórios:

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

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Notas Comerciais da 3ª Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Notas Comerciais da 3ª Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da remuneração das Notas Comerciais da 3ª Série e/ou à amortização do valor nominal unitário das Notas Comerciais da 3ª Série, referenciado a partir da primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da 3ª Série;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Notas Comerciais da 3ª Série, sendo n um número inteiro;

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado

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

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais da 3ª Série e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda; e

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

6.1.4. O pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo deverá ser realizado por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros na Conta Centralizadora.

6.1.5. Não será permitido o resgate antecipado parcial de qualquer das Séries das Notas Comerciais e, consequentemente, de qualquer das séries dos CRI. As Notas Comerciais objeto do Resgate Antecipado Facultativo serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora.

6.2. Amortização Extraordinária Facultativa. Não haverá a possibilidade de amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais.

7. VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. Observado o disposto nas Cláusulas abaixo, as Notas Comerciais e todas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais serão consideradas antecipadamente vencidas, tornando-se exigível da Emissora o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou respectiva data de pagamento imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios e de eventuais despesas em aberto nos termos dos Documentos da Operação ("Montante Devido Antecipadamente"), na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas (cada uma, um "Evento de Vencimento Antecipado").

7.1.1. Vencimento Antecipado Automático. Constituem eventos de vencimento antecipado automático que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial ("Evento de Vencimento Antecipado Automático"):

(i) inadimplemento pela Emissora, nas datas que sejam devidas, de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo de Emissão ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

contado da ocorrência do inadimplemento;

(ii) invalidade, nulidade, inexequibilidade ou ineficácia deste Termo de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal;

(iii) na hipótese de a Emissora, as SPEs, ou qualquer de suas controladas, controladoras, sociedades sob controle comum e/ou subsidiárias tentarem ou praticarem qualquer ato visando anular, revisar, cancelar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial, as Notas Comerciais, este Termo de Emissão, ou qualquer Documento da Operação ou a qualquer das suas respectivas cláusulas;

(iv) (a) pedido de autofalência da Emissora, das SPEs e/ou das sociedades que a Emissora e/ou as SPEs controlem (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) ou nas quais detenham, direta ou indiretamente, participação societária ("Afiliadas"); (ii) propositura, pela Emissora, pelas SPEs e/ou pelas suas Afiliadas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, ou pedido de qualquer procedimento análogo, similar em natureza e efeitos, que venha a ser criado por lei, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º e no §1º do artigo 20-B ambos da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada; (iii) ingresso pela Emissora, pelas SPEs e/ou pelas suas Afiliadas em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (iv) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Emissora, das SPEs e/ou das suas Afiliadas; (v) pedido de insolvência ou falência formulado por terceiros em face da Emissora, das SPEs e/ou das suas Afiliadas e não devidamente elidido no prazo legal; e (vi) qualquer outra modalidade de concurso de credores prevista na legislação nacional específica, a qualquer credor ou classe de credores;

(v) Caso a Emissora, ou sua sucessora, deixe de ser companhia aberta registrada na CVM, descumprindo os requisitos do artigo 4°, parágrafo único, do inciso II, do Anexo Normativo I, da Resolução CVM 60;

(vi) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Emissora neste Termo de Emissão ou em qualquer outro Documento da Operação são falsas, na data em que foram prestadas;

(vii) declaração de vencimento antecipado de obrigações financeiras da Emissora, das SPEs e/ou de quaisquer de suas controladas (ainda que na condição de garantidora), em valor individual ou agregado, superior a **(a)** R$ 8.000.000,00

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

(oito milhões de reais) , enquanto permanecerem vigentes dívidas da Companhia que prevejam valor de corte de R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais); ou **(b)** após a quitação ou vencimento de tais dívidas, a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais); em qualquer caso, os valores serão atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IPCA), ou seu equivalente em outras moedas;

7.1.2. Vencimento Antecipado Não Automático. Constituem Eventos de Vencimento Antecipado que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, aplicando o disposto na Cláusula 7.3 abaixo, qualquer dos eventos previstos em lei e/ou qualquer dos seguintes Eventos de Vencimento Antecipado ("Evento de Vencimento Antecipado Não Automático"):

(i) inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Emissão ou em qualquer Documento da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para as quais o prazo de cura tenha sido expressamente excluído;

(ii) redução de capital social da Emissora, exceto se realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações;

(iii) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Emissora neste Termo de Emissão ou em qualquer outro Documento da Operação são insuficientes, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas, na data em que foram prestadas;

(iv) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária, envolvendo a Emissora, as SPEs e/ou qualquer de suas Subsidiárias Relevantes, exceto nos seguintes casos: (a) pela incorporação, pela Emissora (de tal forma que a Emissora seja a incorporadora), de qualquer controlada; (b) pela incorporação ou fusão envolvendo a Emissora em decorrência da implementação da potencial combinação de negócios divulgada pela Emissora por meio do fato relevante datado de 13 de agosto de 2025 e desde que (1) a sociedade sucessora da Emissora seja uma companhia aberta registrada na CVM, (2) não resulte em descumprimento do Índice Financeiro (conforme abaixo definido) e (3) não resulte em redução da Classificação de Risco da Emissão (conforme definido no Termo de Securitização) ("Reorganização Permitida") ou (c) mediante aprovação prévia do Titular de Notas Comerciais, a partir de consulta aos Titulares de CRI reunidos em assembleia especial especialmente convocada com esse fim;

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

(v) alteração, transferência e/ou cessão do controle da Emissora e/ou das SPEs, direta ou indiretamente, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, exceto (i) se previamente autorizado pelo Titular de Notas Comerciais, a partir de consulta aos Titulares de CRI, reunidos em assembleia especial especialmente convocada com esse fim, sendo certo que operações realizadas exclusivamente entre os controladores da Emissora (direto ou indireto) até a Data de Emissão não serão considerados alterações de controle para os fins deste item; (ii) decorrente da Reorganização Permitida; (iii) alterações na composição do bloco de controle da Emissora em decorrência de subscrição ou aquisição de ações, direta ou indiretamente, por parte de herdeiros dos atuais acionistas controladores, incluindo seus descendentes diretos de primeiro grau, irmãos e sobrinhos, por si ou por uma sociedade em qual o respectivo descendentes diretos de primeiro grau, irmãos e sobrinhos seja controlador; e (iv) transferências realizadas no curso ordinário de seus negócios como (a) transferência de estoque; e (b) outros ativos imobiliários relacionados aos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Emissora e/ou pelas SPEs (inclusive por meio da transferência de participações societárias);

(vi) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora, das obrigações assumidas nesta Escritura e/ou no Contrato de Cessão Fiduciária, sem a prévia anuência da Securitizadora, conforme aprovada em Assembleia Especial de Titulares de CRI, exceto se decorrente Reorganização Permitida;

(vii) existência de qualquer decisão judicial, arbitral ou administrativa contra as quais não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal, de acordo com a legislação em vigor, contra a Emissora, as SPEs ou qualquer de suas controladas, controladoras, sociedades sob controle comum e/ou subsidiárias, que implique no pagamento de valor, individual ou agregado, igual ou superior a **(a)** R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) , enquanto permanecerem vigentes dívidas da Companhia que prevejam valor de corte de R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais); ou **(b)** após a quitação ou vencimento de tais dívidas, a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais); em qualquer caso, os valores serão atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA ou seu equivalente em outras moedas;

(viii) existência de decreto ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição determinando a desapropriação, confisco ou expropriação de ativo(s) de propriedade e/ou posse da Emissora e/ou das SPEs e/ou de qualquer de suas controladas, em valor individual ou agregado, considerando cada período de 12 (doze) meses a partir da Data de Emissão, igual ou superior **(a)** R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) , enquanto permanecerem vigentes dívidas da Companhia que prevejam valor de corte de R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais); ou **(b)** após a quitação ou

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

vencimento de tais dívidas, a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais); em qualquer caso, os valores serão atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA ou seu equivalente em outras moedas;

(ix) interrupção das atividades da Emissora, das SPEs e/ou qualquer de suas Subsidiárias Relevantes por prazo superior a 30 (trinta) dias corridos, (a) determinada por ordem judicial ou qualquer outra autoridade competente, contra as quais não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal, e (b) que resulte em um Efeito Adverso Relevante (conforme definido abaixo). Para fins deste Termo de Emissão, "Subsidiárias Relevantes" significa uma sociedade controlada pela Emissora, direta ou indiretamente (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), cuja parcela do patrimônio líquido correspondente ao percentual da participação da Emissora represente, individualmente ou em conjunto, percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Emissora, conforme últimas demonstrações financeiras da Emissora divulgadas;

(x) alteração do objeto social da Emissora, das SPEs e/ou de qualquer de suas Subsidiárias Relevantes, conforme disposto em seu estatuto social ou contrato social, conforme o caso, vigente na Data de Emissão, exceto se não resultar em alteração da atividade principal da Emissora ou da respectiva Subsidiária Relevante;

(xi) inobservância pela Emissora, pelas SPEs ou qualquer de suas controladas, controladoras, sociedades sob controle comum e/ou subsidiárias, ou, ainda, por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários, no estrito exercício das respectivas funções perante a Emissora, as SPEs e/ou suas afiliadas, conforme o caso, das normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, sem limitação, o Decreto-Lei n.º 2.848/1940, a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado e, desde que aplicável, a U*.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e a *UK Bribery Act of 2010* ("Leis Anticorrupção");

(xii) inobservância pela Emissora, pelas SPEs ou qualquer de suas controladas, controladas, sociedades sob controle comum e/ou subsidiárias das Leis Ambientais e Trabalhistas (conforme definido abaixo) de modo a causar um Efeito Adverso Relevante (conforme definido abaixo), em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente;

(xiii) se a Emissora, as SPEs ou qualquer de suas controladas, controladoras, sociedades sob controle comum e/ou subsidiárias incentivarem, de qualquer forma, a prostituição ou utilizar em suas atividades mão-de-obra infantil ou em

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

condição análoga à de escravo;

(xiv) protesto de títulos contra a Emissora, as SPEs e/ou contra qualquer de suas controladas, em valor, individual ou agregado, igual ou superior **(a)** R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) , enquanto permanecerem vigentes dívidas da Companhia que prevejam valor de corte de R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais); ou **(b)** após a quitação ou vencimento de tais dívidas, a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais); em qualquer caso, os valores serão atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, (a) tiver sido validamente comprovado ao Titular de Notas Comerciais que o respectivo protesto foi cancelado ou suspenso; (b) efetuado por erro ou má-fé de terceiros e devidamente cancelado ou suspenso; ou (c) garantido por garantia aceita em juízo;

(xv) não pagamento, na data de vencimento original, de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora, das SPEs e/ou de qualquer de suas controladas , no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado, superior **(a)** R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) , enquanto permanecerem vigentes dívidas da Companhia que prevejam valor de corte de R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais); ou **(b)** após a quitação ou vencimento de tais dívidas, a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais); em qualquer caso, os valores serão atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA ou seu equivalente em outras moedas;

(xvi) distribuição e/ou pagamento, pela Emissora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Emissora, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas neste Termo de Emissão, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(xvii) descumprimento das obrigações relativas à destinação dos recursos decorrentes da integralização das Notas Comerciais, previstas na Cláusula 3.2 acima, ou caso a Emissora utilize o mesmo lastro das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão, como lastro para qualquer outro tipo de operação de securitização;

(xviii) arresto, sequestro ou penhora de bens da Emissora, das SPEs e/ou de qualquer de suas controladas cujo valor, individual ou agregado, seja superior a **(a)** R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) , enquanto permanecerem vigentes dívidas da Companhia que prevejam valor de corte de R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais); ou **(b)** após a quitação ou vencimento de tais dívidas, a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais); em qualquer caso, os valores serão atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, o sequestro ou a penhora foi suspenso ou

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

cancelado;

(xix) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Emissora, SPEs e/ou por qualquer de suas controladas, direta ou indiretamente por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, de ativos, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a **(a)** R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) , enquanto permanecerem vigentes dívidas da Companhia que prevejam valor de corte de R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais); ou **(b)** após a quitação ou vencimento de tais dívidas, a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais); em qualquer caso, os valores serão atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA ou seu equivalente em outras moedas, exceto em relação às transferências realizadas (i) decorrentes da Reorganização Permitida; ou (ii) no curso ordinário de seus negócios como (a) transferência de estoque; e (b) outros ativos imobiliários relacionados aos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Emissora e/ou pelas SPEs e/ou por suas controladas (inclusive por meio da transferência de participações societárias); caso este Termo de Emissão ou qualquer Documento da Operação seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto;

(xx) oneração ou constituição de gravame sobre o objeto da Cessão Fiduciária, que não os expressamente previstos neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação;

(xxi) caso a Cessão Fiduciária venha a se tornar, total ou parcialmente, inválida, insuficiente, nula, ineficaz ou inexequível, desde que não seja reforçada/substituída nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;

(xxii) não observância, pela Emissora, do índice financeiro abaixo ("Índice Financeiro"), que será verificado trimestralmente pela Securitizadora, bem como encaminhado ao Agente Fiduciário para acompanhamento, conforme memória de cálculo apresentada pela Emissora tendo por base as demonstrações financeiras consolidadas auditadas ou informações trimestrais financeiras revisadas da Emissora:

(A) Para a primeira verificação, a ser realizada com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emissora relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025:

$$\frac{\text{Dívida Líquida}}{\text{Patrimônio Líquido}} \leq 0{,}90$$

(B) Para a demais verificações:

$$\frac{\text{Dívida Líquida}}{\text{Patrimônio Líquido}} \leq 0{,}85$$

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

Sendo que:

(i) "Dívida Líquida": Com base nas demonstrações financeiras consolidadas ou informações trimestrais financeiras revisadas da Emissora, corresponde à Dívida, somada aos Terrenos a Pagar, deduzida de Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras;

(ii) "Dívida": Com base nas demonstrações financeiras consolidadas ou informações trimestrais financeiras revisadas da Emissora, equivalem ao somatório de todas as dívidas financeiras consolidadas da Emissora (exceto por apoio à produção contratado, desde que expressamente indicado nas demonstrações financeiras), junto a pessoas físicas e/ou jurídicas, incluindo empréstimos, planos empresários e financiamentos com terceiros e títulos de renda fixa emitidos, conversíveis ou não em ações, no mercado de capitais local e/ou internacional, bem como securitização de direitos creditórios/recebíveis da Emissora e o diferencial por operações como derivativos, incluindo dívidas relacionadas a fundo e/ou plano de pensão;

(iii) "Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras": Com base nas demonstrações financeiras consolidadas ou informações trimestrais financeiras revisadas da Emissora, incluem os saldos de caixa, depósitos bancários à vista, títulos e valores mobiliários com vencimento no curto prazo (inferior a 360 dias), desde que não esteja como aplicação financeira realizada como garantia para operação de empréstimo;

(iv) "Terrenos a Pagar" corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis apresentado na conta "Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos" no passivo circulante e no passivo não-circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta (física ou financeira), sendo certo que tal exclusão só será considerada caso a Emissora apresente abertura de tal rubrica em suas notas explicativas; e

(v) "Patrimônio Líquido": Com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, equivale ao patrimônio líquido contábil total.

7.2. Na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático previstos na Cláusula 7.1.1 acima, as Notas Comerciais serão consideradas automática e antecipadamente vencidas, independentemente de aviso, declaração, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, devendo a Emissora realizar o resgate antecipado das Notas Comerciais mediante o pagamento do Montante Devido Antecipadamente em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação realizada pela Securitizadora neste sentido, sob pena de incidência de encargos nos termos da Cláusula 5.17.

7.3. Na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático previstos na Cláusula 7.1.2acima, a Securitizadora convocará, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, uma assembleia especial de titulares de CRI, para que seja deliberada pelos titulares de CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação (conforme definidos no Termo de Securitização), em primeira convocação, ou, em segunda convocação, pela maioria simples dos titulares dos CRI em Circulação presentes, desde que estes representem pelo menos 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, pela não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente o não resgate antecipado dos CRI. Se, em referida assembleia de titulares de CRI, os titulares de CRI deliberarem pelo não vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Emissora não realizará o resgate antecipado das Notas Comerciais. Caso contrário, independentemente do motivo (inclusive, mas não se limitando à não realização da referida assembleia no prazo definido ou falta de quórum de instalação ou falta de quórum de aprovação, nos termos previstos no Termo de Securitização), a Emissora se obriga a realizar o resgate antecipado das Notas Comerciais mediante o pagamento do Montante Devido Antecipadamente no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação realizada pela Securitizadora neste sentido, sob pena de incidência de encargos nos termos da Cláusula 5.17.

8. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

8.1. Observadas as demais obrigações previstas neste Termo de Emissão, enquanto o saldo devedor das Notas Comerciais não for integralmente pago e todas as obrigações previstas neste Termo de Emissão não tiverem sido cumpridas, a Emissora se obriga, ainda, a:

(i) fornecer à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI:

(a) dentro do prazo estabelecido por legislação e regulamentação vigentes ou em até 5 (cinco) dias úteis após a data de sua efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro: **(1)** cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes; e cópia de suas informações financeiras trimestrais, acompanhadas do relatório da administração e do parecer de auditoria ou relatório de revisão especial dos auditores, acompanhados da **(2)** declaração assinada por representantes legais da Emissora com poderes para tanto atestando **(I)** que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão; **(II)** a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado; **(III)** que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora, este Termo de Emissão e/ou os demais Documentos da Operação; **(IV)** que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da Emissora estão devidamente segurados; e **(V)** a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da Emissora perante a Securitizadora, nos termos deste Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação. Para fins da Cláusula 7.1.2 "i" acima, eventual descumprimento deste item em decorrência de discussões com os Auditores Independentes deverá ser sanado no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis da data de descumprimento;

(b) em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação, qualquer informação que lhe venha a ser solicitada, por escrito, pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI para cumprimento das suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, incluindo, mas não se

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

limitando a balancetes gerenciais e/ou quaisquer outras informações financeiras que lhe forem solicitadas, na medida em que o fornecimento de tais informações não seja vedado por legislação ou regulamentação a que a Emissora estejam sujeitas, sendo certo que este prazo poderá ser prorrogado caso as informações ou documentos solicitados não dependam exclusivamente da Emissora para seu envio;

(c) qualquer correspondência, notificação, judicial ou extrajudicial, solicitação e/ou despachos de órgãos administrativos recebidos pela Emissora ou informações a respeito da ocorrência de qualquer descumprimento de obrigações assumidas pela Emissora, nos termos deste Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação que possam vir a resultar em um Evento de Vencimento Antecipado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data do conhecimento pela Emissora;

(d) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento ou situação que cause (i) qualquer efeito adverso relevante na situação financeira, nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Emissora, bem como na capacidade da Emissora de cumprir quaisquer de suas obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação ("Efeito Adverso Relevante");

(e) em até 15 (quinze) dias após a data de divulgação ao mercado de seus resultados financeiros trimestrais ou anuais, conforme o caso, nos termos da legislação e regulamentação vigentes, cópia do demonstrativo de apuração do Índice Financeiro, com sua respectiva memória de cálculo, nos termos da Cláusula 7.1.2 (xxi) acima.

(ii) comunicar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, a ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, no prazo até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do conhecimento de sua ocorrência;

(iii) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com as práticas contábeis adotadas na República Federativa do Brasil;

(iv) comparecer, por meio de seus representantes, às assembleias gerais dos titulares dos CRI, sempre que solicitado;

(v) recolher, tempestivamente, quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre as Notas Comerciais que sejam de responsabilidade da Emissora;

(vi) aplicar os recursos oriundos da presente Emissão exclusivamente de acordo com os termos deste Termo de Emissão;

(vii) não divulgar ao público informações referentes à Emissora, à Emissão, às Notas Comerciais, à Securitizadora e/ou aos CRI em desacordo com o disposto na regulamentação aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao disposto na Resolução CVM 160;

(viii) arcar com todos os custos decorrentes de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão;

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

(ix) não tomar quaisquer outras fontes ou modalidades de financiamentos sobre a mesma parcela dos custos dos Empreendimentos Lastro que será arcada com os recursos oriundos da presente Emissão, nos termos aqui previstos;

(x) manter contratados durante o prazo de vigência das Notas Comerciais, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas neste Termo de Emissão;

(xi) manter contratado, durante a construção desenvolvida nos Empreendimentos Lastro, seguro de obras, conforme práticas de mercado;

(xii) apresentar todos os documentos e informações eventualmente exigidos pela B3, ANBIMA e/ou pela CVM, no prazo estabelecido por tais entidades;

(xiii) cumprir, e fazer com que as suas controladas cumpram, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto (a) por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e/ou arbitral ou (b) cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

(xiv) manter, e fazer com que as suas controladas mantenham, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades, exceto (a) se comprovadamente os efeitos de tal não renovação, cancelamento, cassação, revogação ou suspensão sejam objeto de questionamentos, de boa-fé, e tenham sido suspensos pela Emissora pelos meios legais aplicáveis no prazo legal ou (b) não resulte em Efeito Adverso Relevante; ou (c) por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação, nos termos da legislação aplicável;

(xv) manter, e fazer com que as suas Subsidiárias Relevantes mantenham, seguro adequado para seus bens e ativos relevantes, conforme práticas correntes de mercado;

(xvi) manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas;

(xvii) cumprir e fazer com que as suas controladas e seus administradores e empregados agindo em seu nome e seu benefício, cumpram a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo e/ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual ("Legislação de Proteção Social");

(xviii) cumprir e fazer com que as suas controladas cumpram a legislação ambiental, trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional, incluindo, sem limitação, o disposto na legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, conforme aplicável, procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

normas ambientais, bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social ("Leis Ambientais e Trabalhistas"), exceto (a) por aquelas determinações questionadas de boa-fé nas esferas judiciais e/ou administrativas ou (b) que não resulte em Efeito Adverso Relevante;

(xix) proceder a todas as diligências exigidas para realização de suas atividades, inclusive, mas não se limitando à celebração e observância de termos de ajustamento de conduta com os respectivos órgãos competentes a suas exclusivas expensas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xx) orientar seus fornecedores e prestadores de serviço para que adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil ou análogo ao escravo;

(xxi) cumprir, e fazer com que suas controladas e seus administradores e empregados agindo em seu nome e seu benefício, cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que (a) mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com as Leis Anticorrupção; (b) seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Emissora e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observam os dispositivos das Leis Anticorrupção; (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (d) dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Emissora e previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; (e) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI que poderá tomar todas as providências que o Titular de Notas Comerciais entender necessárias e cabíveis nos termos deste Termo de Emissão e dos Documentos da Operação; (f) realizará eventuais pagamentos devidos ao Titular de Notas Comerciais na forma prevista neste Termo de Emissão; e (g) quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que estão submetidas, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que estejam sujeitas, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou 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 ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos das Leis Anticorrupção;

(xxii) assegurar que os recursos obtidos com a Emissão não sejam empregados pela Emissora, seus diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Emissora (a) para o pagamento de

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (b) para o pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (c) em ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (d) em quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (e) em qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer das Leis Anticorrupção; ou (f) em um ato de corrupção, pagamento de propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido;

(xxiii) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social e com este Termo de Emissão, em especial os que comprometam o pontual e integral cumprimento das obrigações principais e acessórias assumidas perante o Titular de Notas Comerciais; e

(xxiv) manter o Saldo Mínimo (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) da Conta Vinculada durante toda a vigência das Notas Comerciais, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária, realizando a Recomposição do Saldo Mínimo (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), conforme aplicável, nos termos e condições previstos no Contrato de Cessão Fiduciária.

9. DECLARAÇÕES E GARANTIAS

9.1. Declarações da Emissora. A Emissora declara e garante à Securitizadora, na data da assinatura deste Termo de Emissão, que:

(i) é uma sociedade empresária devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras, e está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração dos Documentos da Operação, conforme aplicável, à assunção e ao cumprimento das obrigações deles decorrentes, em especial aquelas relativas à emissão das Notas Comerciais, tendo tomado todas as medidas de natureza contratual, legal e societária e/ou outras eventualmente necessárias para autorizar as suas celebrações, para implementar todas as operações respectivamente previstas e cumprir todas as obrigações respectivamente assumidas;

(iii) os representantes legais que assinam este Termo de Emissão têm poderes, nos termos do estatuto social da Emissora e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) este Termo de Emissão e os demais Documentos da Operação e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

(v) está familiarizada com instrumentos financeiros com características semelhantes às Notas Comerciais e aos CRI;

(vi) a celebração, os termos e condições deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e, conforme o caso, a realização da Emissão (a) não infringem o estatuto social da Emissora; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (1) 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; ou (2) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer ônus; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Emissora e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora e/ou qualquer de seus ativos;

(vii) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, e não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer Evento de Vencimento Antecipado;

(viii) não foi citada, intimada, notificada ou de qualquer outra forma cientificada do descumprimento de qualquer disposição contratual ou legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral que possa resultar em um Efeito Adverso Relevante;

(ix) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, e a forma de cálculo da Remuneração foi acordada por livre vontade da Emissora, em observância ao princípio da boa-fé;

(x) tem integral ciência da forma e condição de negociação das Notas Comerciais, dos CRI, do Termo de Securitização, deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação;

(xi) os documentos e informações fornecidos no âmbito da Oferta (a) são suficientes, verdadeiros, precisos e consistentes (b) estão atualizados até a data em que foram fornecidos; e (c) incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre os CRI;

(xii) as demonstrações financeiras consolidadas da Emissora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2023 e 2024, bem como as informações trimestrais financeiras revisadas referentes ao período encerrado em 30 de setembro de 2025 representam adequadamente a posição patrimonial e financeira consolidada

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

da Emissora naquelas datas e para aqueles períodos, e foram devidamente elaboradas em conformidade com a legislação aplicável;

(xiii) está, assim como as suas controladas controladoras, sociedades sob controle comum, conforme aplicável, estão cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas respectivas atividades, exceto (a) por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e/ou arbitral ou (b) cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

(xiv) está, assim como as suas controladas controladoras, sociedades sob controle comum, conforme aplicável, estão, cumprindo as Leis Ambientais e Trabalhistas e exceto (a) por aquelas determinações questionadas de boa-fé nas esferas judiciais e/ou administrativas ou (b) não resulte em Efeito Adverso Relevante; e estão sendo adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente;

(xv) está, assim como as suas controladas controladoras, sociedades sob controle comum, conforme aplicável, estão cumprindo a Legislação de Proteção Social e não utiliza ou incentiva, assim como as suas controladas, controladoras, sociedades sob controle comum, conforme aplicável, não utilizam ou incentivam a prostituição, mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo;

(xvi) está, assim como as suas controladas, conforme aplicável, estão, em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto (a) por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial ou (b) por aquelas cujo não pagamento não resulte em um Efeito Adverso Relevante;

(xvii) possui, assim como as suas controladas, conforme aplicável, possuem, válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades exceto (a) se comprovadamente os efeitos da não renovação, cancelamento, cassação, revogação ou suspensão tenham sido suspensos pela Emissora por meio das medidas legais aplicáveis no prazo legal; ou (b) não resultem em Efeito Adverso Relevante; ou (c) por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação;

(xviii) cumpre, e faz cumprir por suas controladas, e seus administradores e empregados agindo em seu nome e seu benefício, as Leis Anticorrupção, na medida em que (a) mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com as Leis Anticorrupção; (b) seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Emissora e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observam os dispositivos das Leis Anticorrupção; (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (d) dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Emissora previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; (e) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI que poderá tomar todas as providências que o Titular de Notas Comerciais entender necessárias e cabíveis nos termos deste Termo de Emissão e dos Documentos da Operação; (f) realizará eventuais pagamentos devidos ao Titular de Notas Comerciais na forma prevista neste Termo de Emissão; e (g) quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que estão submetidas, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que estejam sujeitas, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou 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 ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos das Leis Anticorrupção;

(xix) não existe, nesta data, contra a Emissora, controladas, controladoras, sociedades sob controle comum, conforme aplicável condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil, que possam gerar um Efeito Adverso Relevante;

(xx) não praticou ou pratica, bem como suas controladas não praticam, crime contra o sistema financeiro nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada;

(xxi) possui, assim como as suas Subsidiárias Relevantes, conforme aplicável, possuem, justo título de todos os seus bens;

(xxii) mantém, assim como as suas Subsidiárias Relevantes, conforme aplicável, mantêm, seus bens adequadamente segurados, conforme razoavelmente esperado e de acordo com as práticas correntes de mercado;

(xxiii) inexiste, inclusive em relação às suas controladas, conforme aplicável, (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, (i) que acarrete um Efeito Adverso Relevante; ou (ii) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Termo de Emissão e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação.

(xxiv) este Termo de Emissão e os demais Documentos da Operação constituem obrigações existentes, legais, válidas, eficazes e vinculativas da Emissora, exequíveis de acordo com

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil") e do art. 48 da Lei nº 14.195, conforme aplicável;

(xxv) está apta a cumprir integralmente as obrigações previstas neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação de que seja parte e agirá em relação aos mesmos de boa-fé e com lealdade;

(xxvi) não depende economicamente da Securitizadora;

(xxvii) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Termo de Emissão, os demais Documentos da Operação de que seja parte e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a eles relacionados e/ou tem urgência em celebrá-los;

(xxviii) possui, sob responsabilidade civil e criminal, patrimônio suficiente para garantir eventuais obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;

(xxix) conhece e aceita todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação; e

(xxx) a Emissora está apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: **(a)** ter como setor principal de atividade da Emissora o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Emissora; **(b)** não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e **(c)** destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

9.2. Declarações da Securitizadora: A Securitizadora declara e garante, na data de assinatura deste Termo de Emissão, que:

(i) é companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM 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 autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação;

(iii) seus representantes legais que assinam este Termo de Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações previstas neste Termo de Emissão e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e de acordo com o estatuto social da

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

Securitizadora;

(iv) possui todas as autorizações, licenças e alvarás exigidos pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todos válidos;

(v) os Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais destinar-se-ão única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;

(vi) não omitiu nem omitirá nenhum fato de seu conhecimento, de qualquer natureza, que possa resultar em alteração substancial adversa da sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo dos titulares dos CRI; e

(vii) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Emissão.

10. DELIBERAÇÕES DA SECURITIZADORA

10.1. Enquanto a Securitizadora for a única titular das Notas Comerciais, em relação a qualquer assunto deste Termo de Emissão, exceto aqueles expressamente já autorizados, a Securitizadora irá deliberar conforme orientação prévia da assembleia especial dos titulares dos CRI, a ser convocada e realizada nos prazos e demais condições descritas no Termo de Securitização, sendo dispensada a realização de assembleia especial de titulares de Notas Comerciais.

11. PAGAMENTO DE TRIBUTOS

11.1. Os tributos incidentes sobre a Emissão e as Notas Comerciais deverão ser integralmente pagos pela Emissora, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação incidentes sobre quaisquer pagamentos devidos à Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais em decorrência deste Termo de Emissão. Neste sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer tributos e/ou taxas que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos. Da mesma forma, caso, por força de norma ou determinação de autoridade, a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, tiver de reter ou deduzir, de quaisquer pagamentos feitos exclusivamente no âmbito das Notas Comerciais, quaisquer tributos e/ou taxas, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada, ou a seu critério, realizar o resgate antecipado das Notas Comerciais, observados os termos da Cláusula 6 acima, mas sem qualquer prêmio. Para tanto, a Emissora desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declara serem líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, pertinentes a esses tributos e, nos termos deste Termo de Emissão, os quais deverão ser liquidados, pela Emissora, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora.

11.2. Caso haja o acréscimo de valores ao pagamento da Remuneração nos termos referidos acima e, como resultado de tal acréscimo a Securitizadora passe a deter créditos tributários, a

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

Securitizadora se obriga a requerer pelas vias legais e/ou administrativas cabíveis a restituição de tais tributos, os quais, uma vez restituídos em moeda corrente pelo órgão competente, deverão ser integralmente transferidos à Emissora no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do seu recebimento.

11.3. Na hipótese de as Notas Comerciais deixarem de estar vinculadas aos CRI, por qualquer motivo, a Emissora estará desobrigada de realizar qualquer tipo de acréscimo aos pagamentos devidos à Securitizadora nos termos previstos na Cláusula 11.1 acima.

11.4. Exceto no caso de (i.a) desenquadramento das Notas Comerciais como lastro válido para os CRI por inobservância pela Emissora ao disposto na Resolução CMN 5.118, conforme aplicável à Emissão; e (ii.a) qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI em decorrência da não destinação dos recursos desta Emissão na forma da Cláusula 3.2 acima, a Emissora não será responsável pelo pagamento de quaisquer tributos que venham a incidir sobre o pagamento de rendimentos pela Securitizadora aos Titulares de CRI e/ou que de qualquer outra forma incidam sobre os Titulares de CRI em virtude de seu investimento nos CRI, inclusive em decorrência de (i.b) qualquer alteração na legislação tributária ou na tributação aplicável aos CRI, inclusive qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI; e/ou (ii.b) eventuais atrasos ou falhas da Securitizadora no repasse de pagamentos efetuados pela Securitizadora aos Titulares de CRI.

12. DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Comunicações. Todas as comunicações ou notificações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Emissão serão realizadas sempre por escrito e deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

a) Para a Emissora:

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.
Avenida Coronel Silva Teles, nº 1002, Andar 4, Sala 41-44, bairro Cambuí
CEP 13024-001, Campinas, SP
At.: Fabiano Valese
E-mail: fabiano.valese@brz.eng.br, com cópia para marco.vinicio.t@brz.com.br

b) Para o Titular de Notas Comerciais:

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena
CEP 05433-001, São Paulo – SP
At.: Flávia Palácios
Telefone: (11) 4270-0130
E-mail: securitizadora@opea.com.br / manutencao.carteira@opea.com.br / monitoramento.credito@opea.com.br

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

c) Para o Agente Fiduciário dos CRI:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin
CEP 04.578-910 – São Paulo, SP
At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Tel.: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

As comunicações referentes a este Termo de Emissão serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por ***fac-símile*** serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente) seguido de confirmação verbal por telefone. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de recebimento de "aviso de entrega e leitura". Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem.

12.2. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente pela Parte que tiver seu endereço alterado. Eventuais prejuízos decorrentes da não comunicação quanto à alteração do endereço serão arcados integralmente pela Parte inadimplente.

12.3. Renúncia. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Emissão. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Securitizadora em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora neste Termo de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

12.4. Veracidade da Documentação. A Securitizadora 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. A Securitizadora não será responsável por verificar a suficiência, validade, veracidade ou completude das deliberações societárias, dos atos da administração ou de qualquer outro documento ou registro da Emissora que considere autêntico e que lhe tenha sido, ou que venha a lhe ser encaminhado pela Emissora.

12.5. Independência das Disposições do Termo de Emissão. Caso qualquer das disposições deste Termo de Emissão venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

12.6. Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica. As Notas Comerciais e este Termo de Emissão constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos, respectivamente, do inciso III, do Artigo 784 do Código de Processo Civil e do art. 48 da Lei nº 14.195, conforme aplicável, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Termo de Emissão comportam execução específica, submetendo se às disposições dos Artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais nos termos deste Termo de Emissão.

12.7. Irretratabilidade e Irrevogabilidade. As Partes declaram, mútua e expressamente, que este Termo de Emissão foi celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando seus sucessores a qualquer título e respeitando-se o princípio da boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

12.8. Cômputo dos Prazos. Exceto se de outra forma especificamente disposto neste Termo de Emissão, os prazos estabelecidos no presente Termo de Emissão serão computados de acordo com a regra prescrita no Artigo 132 do Código Civil, sendo excluído o dia do começo e incluído o do vencimento.

12.9. Aditamentos. Quaisquer aditamentos a este Termo de Emissão somente serão válidos, eficazes e vinculativos das Partes se formalizados por escrito, com a assinatura da Emissora e da Securitizadora.

12.10. Fica desde já dispensada a aprovação prévia dos titulares dos CRI para que as Partes possam promover alterações aos Documentos da Operação que decorram: (i) de correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, (ii) de alterações já expressamente permitidas nos termos deste Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, (iii) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, inclusive decorrente de exigências da B3, da CVM ou de autoridades competentes devidamente comprovadas, e (iv) da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas no incisos (i) a (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo à Securitizadora, aos titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo das Notas Comerciais, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Securitizadora e/ou titulares dos CRI.

12.11. Anexos. Os Anexos deste Termo de Emissão são dela parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre o Termo de Emissão e seus Anexos prevalecerão as disposições deste Termo de Emissão, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições do Termo de Emissão e dos seus Anexos, que deverão ser interpretados de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

12.12. Negócio Complexo. As Partes declaram que este Termo de Emissão integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Emissão, dos demais Documentos da Operação, celebrados no âmbito de uma operação estruturada, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

e/ou analisado isoladamente.

12.13. Operação Estruturada. Por força da vinculação do presente Termo de Emissão aos Documentos da Operação, fica desde já estabelecido que a Securitizadora deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos titulares dos CRI, após a realização de uma assembleia especial de titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização.

12.14. Lei Aplicável e Foro. Este Termo de Emissão é regido por, e deverá ser interpretado de acordo com, as Leis da República Federativa do Brasil.

12.15. As Partes elegem o foro da comarca da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser, como competente para dirimir quaisquer controvérsias ou litígios decorrentes ou relacionados a este Termo de Emissão.

12.16. Assinatura Digital. As Partes acordam e aceitam que este Termo de Emissão e os seus eventuais aditamentos podem ser assinados eletronicamente, inclusive por meio da utilização de plataforma eletrônica de preferência das Partes, caso em que serão consideradas válidas 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, sendo tais assinaturas eletrônicas legítimas e suficientes para comprovar (i) a identidade do representante legal de cada Parte, (ii) a vontade de cada Parte em firmar este Termo de Emissão e seus eventuais aditamentos, e (iii) a integridade deste Termo de Emissão e de seus eventuais aditamentos.

> **12.16.1.** A data de assinatura deste Termo de Emissão será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil, conforme disposto pelo artigo 10 da MP 2.200/01. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, este Termo de Emissão tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do inciso III, do Artigo 784 do Código de Processo Civil e do art. 48 da Lei nº 14.195, conforme aplicável. Ademais, ainda que alguma Parte venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

ESTANDO ASSIM, certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e seus sucessores, celebram o presente Termo de Emissão eletronicamente, com a dispensa das assinaturas de testemunhas conforme Art. 34. da Lei n° 14.620, de 13 de julho de 2023.

São Paulo, 17 de novembro de 2025

[as assinaturas das partes seguem em páginas separadas]

[restante da página intencionalmente deixado em branco]

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

ANEXO I

Tabela 1 – Descrição dos Empreendimentos Lastro

Endereço	Matrícula/ Registro de Imóveis	SPE Proprietária e CNPJ	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Lastro (R$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Empreendimento Lastro	Habite-se?	Está sob regime de incorporação?	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI
AVENIDA JOSÉ DA COSTA PINHEIRO JUNIOR, 1.576, JARAGUÁ - CARAGUATATUBA, SP	76.885	61.086.585/0001-07	25.000.000,00	12,50%	NÃO	NÃO	NÃO
AVENIDA JOSÉ DA COSTA PINHEIRO JUNIOR, 1.602, JARAGUÁ - CARAGUATATUBA, SP	76.886	61.323.785/0001-28	25.000.000,00	12,50%	NÃO	NÃO	NÃO
AVENIDA JOSÉ DA COSTA PINHEIRO JUNIOR, 1.636, JARAGUÁ - CARAGUATATUBA, SP	76.887	61.340.175/0001-32	25.000.000,00	12,50%	NÃO	NÃO	NÃO
AVENIDA JOSÉ DA COSTA PINHEIRO JUNIOR, 1.552, JARAGUÁ - CARAGUATATUBA, SP	76.884	61.366.743/0001-74	62.500.000,00	31,25%	NÃO	NÃO	NÃO
AVENIDA JOSÉ DA COSTA PINHEIRO JUNIOR, 1.660, JARAGUÁ - CARAGUATATUBA, SP	76.883	61.573.071/0001-78	62.500.000,00	31,25%	NÃO	NÃO	NÃO

Tabela 2 – Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos Lastro

Matrícula/ Registro de Imóveis	1º Semestre de 2026	2º Semestre de 2026	1º Semestre de 2027	2º Semestre de 2027	1º Semestre de 2028	2º Semestre de 2028
76.885	2.250.000,00	11.875.000,00	9.750.000,00	1.125.000,00	0,00	0,00
76.886	0,00	0,00	3.625.000,00	12.750.000,00	8.625.000,00	0,00
76.887	0,00	0,00	0,00	7.375.000,00	12.375.000,00	5.250.000,00
76.884	5.625.000,00	29.687.500,00	24.375.000,00	2.812.500,00	0,00	0,00
76.883	0,00	2.812.500,00	26.875.000,00	26.562.500,00	6.250.000,00	0,00

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

Total	**7.875.000,00**	**44.375.000,00**	**64.625.000,00**	**50.625.000,00**	**27.250.000,00**	**5.250.000,00**

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 Notas Comerciais em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a 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.

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 o histórico descrito na tabela 3 abaixo.

Tabela 3 – Demonstração da capacidade de destinação de recursos para os Empreendimentos Lastro

Matrícula/ Registro de Imóveis	**Descrição**	**Orçamento total para a aquisição/ reforma/ expansão do empreendimento**	**Valores já gastos no âmbito da aquisição/ reforma/ expansão**	**Valores a serem gastos no âmbito da aquisição/ reforma/ expansão**	**Valores a serem destinados no âmbito da aquisição/reforma/ expansão em função de outros CRI emitidos (não importando o quanto foi destinado no passado)**	**capacidade de alocação de recursos da presente emissão no âmbito da aquisição/ reforma/ expansão**	**Valores a serem destinados no âmbito da aquisição/ reforma/ expansão em função dos CRI da presente Emissão**
76.885	PORTAL MAR DOS CRISTAIS	33.093.270,00	0	33.093.270,00	25.000.000,00	33.093.270,00	25.000.000,00
76.886	PORTAL MAR DAS PALMEIRAS	33.093.270,00	0	33.093.270,00	25.000.000,00	33.093.270,00	25.000.000,00
76.887	PORTAL MAR DA SERRA	33.093.270,00	0	33.093.270,00	25.000.000,00	33.093.270,00	25.000.000,00
76.884	PORTAL MAR DAS CONCHAS	71.755.320,00	0	71.755.320,00	62.500.000,00	71.755.320,00	62.500.000,00
76.883	PORTAL MAR DOS CORAIS	77.274.960,00	0	77.274.960,00	62.500.000,00	77.274.960,00	62.500.000,00
Total	-	**248.310.090,00**	**0,00**	**248.310.090,00**	**200.000.000,00**	**248.310.090,00**	**200.000.000,00**

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

Tabela 4 – Descrição dos Empreendimentos Pré-Aprovados Elegíveis para Substituição

Endereço	Matrícula/ Registro de Imóveis	SPE Proprietária e CNPJ	Habite-se?	Está sob regime de incorporação?	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI
Rua Vanderlei Fernandes Costa, 196 - Jardim dos Calegaris, Paulínia - SP, 13140-000	40417	PORTAL VISTA DE FLORENCA SPE LTDA - CNPJ: 56.201.026/0001-52	NÃO	SIM	NÃO
Rod. Márcio Corrêa, SN - Campo Redondo, São Pedro da Aldeia - RJ, 28942-246	37108	PORTAL TORRES DE ARIES SPE LTDA - CNPJ: 56.062.795/0001-17	NÃO	SIM	NÃO
R. Rio Pindaré - Vila Real Continuacao, Hortolândia - SP, 13183-894	216098	PORTAL JARDINS DE ORION SPE LTDA - CNPJ: 59.633.631/0001-90	NÃO	SIM	NÃO
Avenida Virgilio de Montezzo Filho, 1175 - Nova Tatui, Tatui - SP, 18.278-440.	114.093	PORTAL PARQUE DE MONZA SPE LTDA - CNPJ: 51.531.293/0001-74	NÃO	SIM	NÃO
Estrada Kazumi Setoguchi, 350, Morro Vermelho - Mogi Mirim/SP	116.559	PORTAL VILLA DAS BOUGAINVILLES SPE LTDA - CNPJ: 55.020.313/0001-01	NÃO	SIM	NÃO
Av. Cruzeiro do Sul, 800 - Jardim Cruzeiro do Sul, Jaguariúna - SP, 13917-116	25.146	PORTAL TORRES DE MILAO SPE LTDA - CNPJ: 61.710.896/0001-97	NÃO	SIM	NÃO

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

ANEXO II

DESPESAS INICIAIS, RECORRENTES E EXTRAORDINÁRIAS

Despesas Flat

Despesas Flat	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Empresa Re
Taxa de Emissão	Flat	R$ 20.000,00	11,15%	R$ 22.509,85	Ope
Taxa de Administração - Primeira Parcela	Mensal	R$ 4.000,00	11,15%	R$ 4.501,97	Ope
Pesquisa Reputacional	Flat	R$ 392,00	0,00%	R$ 392,00	Ope
LO Securitizadora	Flat	R$ 12.000,00	15,50%	R$ 14.201,18	OLP Advo
Assessor Legal	Flat	R$ 240.000,00	9,65%	R$ 265.633,65	Mattos
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Anual	R$ 15.000,00	12,15%	R$ 17.074,56	OT
Agente Fiduciário - Implantação	Flat	R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52	OT
Instituição Custodiante - Primeira Parcela	Anual	R$ 6.000,00	12,15%	R$ 6.829,82	OT
Registro do Lastro	Flat	R$ 7.000,00	12,15%	R$ 5.691,52	OT
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R$ 49.000,00	0,00%	R$ 49.000,00	B3
B3: Taxa de Registro do Lastro	Flat	R$ 2.000,00	0,00%	R$ 2.000,00	B3
B3: Liquidação Financeira	Flat	R$ 1.000,00	0,00%	R$ 1.000,00	B3
Taxa de Registro - Base de Dados CRI - ANBIMA	Flat	R$ 2.830,00	0,00%	R$ 2.830,00	ANBI
Taxa de Registro - Oferta Pública - ANBIMA	Flat	R$ 14.169,00	0,00%	R$ 14.169,00	ANBI
Total				R$ 411.525,07	

**taxa paga anterior a liquidação da operação. Não entra no cálculo da tabela de despesas.*

Despesas Recorrentes

Despesas Recorrentes	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Presta
Taxa de Administração	Mensal	R$ 4.000,00	11,15%	R$ 4.501,97	Ope
Agente Fiduciário	Anual	R$ 15.000,00	12,15%	R$ 17.074,56	OT
Instituição Custodiante	Anual	R$ 6.000,00	12,15%	R$ 6.829,82	OT

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

Agente de Liquidação e Escriturador dos CRI	Anual	R$ 6.400,00	14,25%	R$ 7.463,56	Opea SC
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Grant Th
Contabilidade	Mensal	R$ 260,00	0,00%	R$ 260,00	Linl
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R$ 1.440,00	0,00%	R$ 1.440,00	B3
Total				R$ 40.769,91	

Despesas Recorrentes (anualizado)	**Premissa**	**Valor Líquido**	**Gross-Up**	**Valor Bruto**	**Presta**
Taxa de Administração	Anual	R$ 48.000,00	11,15%	R$ 54.023,64	Ope
Agente Fiduciário	Anual	R$ 15.000,00	12,15%	R$ 17.074,56	OT
Instituição Custodiante	Anual	R$ 6.000,00	12,15%	R$ 6.829,82	OT
Agente de Liquidação e Escriturador dos CRI	Anual	R$ 6.400,00	14,25%	R$ 7.463,56	Opea SC
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Grant Th
Contabilidade	Anual	R$ 3.120,00	0,00%	R$ 3.120,00	Linl
B3: Custódia do Lastro	Anual	R$ 17.280,00	0,00%	R$ 17.280,00	B3
Total				R$ 108.991,57	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

ANEXO III

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

Emissora:

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários categoria "A", perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de Campinas, estado de São Paulo, na Avenida Coronel Silva Teles, nº 1002, Andar 4, Sala 41-44, bairro Cambuí, CEP 13024-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob nº 04.065.053/0001-41, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35300676611, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora");

Subscritora:

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, devidamente registrada perante a CVM, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena CEP 05433-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato devidamente representada na forma de seus atos societários ("Titular de Notas Comerciais" ou "Securitizadora");

Características da Emissão

Foram emitidas 200.000 (duzentas mil) Notas Comerciais, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) em 17 de novembro de 2025 ("Emissão") nos termos do "*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Até Três Séries, para Colocação Privada, da BRZ Empreendimentos e Construções S.A.*" ("Termo de Emissão").

Após a subscrição da totalidade das Notas Comerciais pela Securitizadora, esta será a única titular das Notas Comerciais, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito das Notas Comerciais, as quais representam direitos creditórios imobiliários nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60") e nos termos do Termo de Emissão ("Créditos Imobiliários").

A emissão das Notas Comerciais insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis da 529ª (Quingentésima Vigésima Nona) emissão, em até Três Séries, da Securitizadora ("CRI") em relação aos quais as Notas Comerciais serão vinculadas como lastro ("Operação") por meio da celebração do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 529ª (Quingentésima Vigésima Nona) Emissão, em Até Três Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela BRZ Empreendimentos e Construções S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**., sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901,

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário dos CRI" e "Termo de Securitização", respectivamente), nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"). Os CRI serão objeto de oferta pública, sob o rito automático de distribuição, destinados exclusivamente a Investidores Qualificados (conforme definido no Termo de Securitização), nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, em vigor ("Resolução CVM 160"), da Resolução CVM 60, e demais leis e regulamentações aplicáveis, mediante colocação por instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder" e "Oferta", respectivamente).

Fica certo e ajustado que a quantidade de Notas Comerciais subscritas neste Boletim de Subscrição poderá ser reduzida proporcionalmente à quantidade de CRI subscritos no âmbito da Oferta.

Cálculo da Subscrição

Quantidade de Notas Comerciais subscritas: 200.000	Valor Nominal Unitário: R$1.000,00	Valor de integralização: Integralização a ser realizada na periodicidade e observado o disposto na Cláusula 5.8 do Termo de Emissão

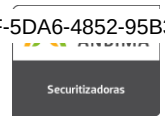
Integralização

O Subscritor, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Termo de Emissão, firmada, em caráter irrevogável e irretratável, referente à emissão privada de Notas Comerciais. A integralização das Notas Comerciais ocorrerá na forma e periodicidade prevista no Termo de Emissão.	
Declaro, para todos os fins, **(i)** estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; **(ii)** ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstas no Termo de Emissão.	Declaro, para todos os fins, **(i)** estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; **(ii)** ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos no Termo de Emissão; e **(iii)** que os recursos utilizados para a integralização das Notas Comerciais não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada.
São Paulo, 17 de novembro de 2025.	São Paulo, 17 de novembro de 2025.
_____ **BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.**	_____ **OPEA SECURITIZADORA S.A.**

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1





[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

ANEXO IV

DATAS DE PAGAMENTO DAS NOTAS COMERCIAIS

PRIMEIRA SÉRIE				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	13/01/2026	Sim	Não	0,0000%
2	12/02/2026	Sim	Não	0,0000%
3	12/03/2026	Sim	Não	0,0000%
4	13/04/2026	Sim	Não	0,0000%
5	13/05/2026	Sim	Não	0,0000%
6	11/06/2026	Sim	Não	0,0000%
7	13/07/2026	Sim	Não	0,0000%
8	13/08/2026	Sim	Não	0,0000%
9	11/09/2026	Sim	Não	0,0000%
10	13/10/2026	Sim	Não	0,0000%
11	12/11/2026	Sim	Não	0,0000%
12	11/12/2026	Sim	Não	0,0000%
13	13/01/2027	Sim	Não	0,0000%
14	11/02/2027	Sim	Não	0,0000%
15	11/03/2027	Sim	Não	0,0000%
16	13/04/2027	Sim	Não	0,0000%
17	13/05/2027	Sim	Não	0,0000%
18	11/06/2027	Sim	Não	0,0000%
19	13/07/2027	Sim	Não	0,0000%
20	12/08/2027	Sim	Não	0,0000%
21	13/09/2027	Sim	Não	0,0000%

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

22	13/10/2027	Sim	Não	0,0000%
23	11/11/2027	Sim	Não	0,0000%
24	13/12/2027	Sim	Não	0,0000%
25	13/01/2028	Sim	Não	0,0000%
26	11/02/2028	Sim	Não	0,0000%
27	13/03/2028	Sim	Não	0,0000%
28	12/04/2028	Sim	Não	0,0000%
29	11/05/2028	Sim	Não	0,0000%
30	13/06/2028	Sim	Não	0,0000%
31	13/07/2028	Sim	Não	0,0000%
32	11/08/2028	Sim	Não	0,0000%
33	13/09/2028	Sim	Não	0,0000%
34	11/10/2028	Sim	Não	0,0000%
35	13/11/2028	Sim	Não	0,0000%
36	13/12/2028	Sim	Sim	100,0000%

SEGUNDA SÉRIE				
#	**Datas de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**% Amortizado**
1	13/01/2026	Sim	Não	0,0000%
2	12/02/2026	Sim	Não	0,0000%
3	12/03/2026	Sim	Não	0,0000%
4	13/04/2026	Sim	Não	0,0000%
5	13/05/2026	Sim	Não	0,0000%
6	11/06/2026	Sim	Não	0,0000%
7	13/07/2026	Sim	Não	0,0000%
8	13/08/2026	Sim	Não	0,0000%

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

9	11/09/2026	Sim	Não	0,0000%
10	13/10/2026	Sim	Não	0,0000%
11	12/11/2026	Sim	Não	0,0000%
12	11/12/2026	Sim	Não	0,0000%
13	13/01/2027	Sim	Não	0,0000%
14	11/02/2027	Sim	Não	0,0000%
15	11/03/2027	Sim	Não	0,0000%
16	13/04/2027	Sim	Não	0,0000%
17	13/05/2027	Sim	Não	0,0000%
18	11/06/2027	Sim	Não	0,0000%
19	13/07/2027	Sim	Não	0,0000%
20	12/08/2027	Sim	Não	0,0000%
21	13/09/2027	Sim	Não	0,0000%
22	13/10/2027	Sim	Não	0,0000%
23	11/11/2027	Sim	Não	0,0000%
24	13/12/2027	Sim	Não	0,0000%
25	13/01/2028	Sim	Não	0,0000%
26	11/02/2028	Sim	Não	0,0000%
27	13/03/2028	Sim	Não	0,0000%
28	12/04/2028	Sim	Não	0,0000%
29	11/05/2028	Sim	Não	0,0000%
30	13/06/2028	Sim	Não	0,0000%
31	13/07/2028	Sim	Não	0,0000%
32	11/08/2028	Sim	Não	0,0000%
33	13/09/2028	Sim	Não	0,0000%
34	11/10/2028	Sim	Não	0,0000%

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

35	13/11/2028	Sim	Não	0,0000%
36	13/12/2028	Sim	Sim	100,0000%

TERCEIRA SÉRIE				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	13/01/2026	Sim	Não	0,0000%
2	12/02/2026	Sim	Não	0,0000%
3	12/03/2026	Sim	Não	0,0000%
4	13/04/2026	Sim	Não	0,0000%
5	13/05/2026	Sim	Não	0,0000%
6	11/06/2026	Sim	Não	0,0000%
7	13/07/2026	Sim	Não	0,0000%
8	13/08/2026	Sim	Não	0,0000%
9	11/09/2026	Sim	Não	0,0000%
10	13/10/2026	Sim	Não	0,0000%
11	12/11/2026	Sim	Não	0,0000%
12	11/12/2026	Sim	Não	0,0000%
13	13/01/2027	Sim	Não	0,0000%
14	11/02/2027	Sim	Não	0,0000%
15	11/03/2027	Sim	Não	0,0000%
16	13/04/2027	Sim	Não	0,0000%
17	13/05/2027	Sim	Não	0,0000%
18	11/06/2027	Sim	Não	0,0000%
19	13/07/2027	Sim	Não	0,0000%
20	12/08/2027	Sim	Não	0,0000%

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

21	13/09/2027	Sim	Não	0,0000%
22	13/10/2027	Sim	Não	0,0000%
23	11/11/2027	Sim	Não	0,0000%
24	13/12/2027	Sim	Não	0,0000%
25	13/01/2028	Sim	Não	0,0000%
26	11/02/2028	Sim	Não	0,0000%
27	13/03/2028	Sim	Não	0,0000%
28	12/04/2028	Sim	Não	0,0000%
29	11/05/2028	Sim	Não	0,0000%
30	13/06/2028	Sim	Não	0,0000%
31	13/07/2028	Sim	Não	0,0000%
32	11/08/2028	Sim	Não	0,0000%
33	13/09/2028	Sim	Não	0,0000%
34	11/10/2028	Sim	Não	0,0000%
35	13/11/2028	Sim	Não	0,0000%
36	13/12/2028	Sim	Sim	33,3333%
37	11/01/2029	Sim	Não	0,0000%
38	09/02/2029	Sim	Não	0,0000%
39	13/03/2029	Sim	Não	0,0000%
40	12/04/2029	Sim	Não	0,0000%
41	11/05/2029	Sim	Não	0,0000%
42	13/06/2029	Sim	Não	0,0000%
43	12/07/2029	Sim	Não	0,0000%
44	13/08/2029	Sim	Não	0,0000%
45	13/09/2029	Sim	Não	0,0000%
46	10/10/2029	Sim	Não	0,0000%

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

47	13/11/2029	Sim	Não	0,0000%
48	13/12/2029	Sim	Sim	50,0000%
49	11/01/2030	Sim	Não	0,0000%
50	13/02/2030	Sim	Não	0,0000%
51	13/03/2030	Sim	Não	0,0000%
52	11/04/2030	Sim	Não	0,0000%
53	13/05/2030	Sim	Não	0,0000%
54	13/06/2030	Sim	Não	0,0000%
55	11/07/2030	Sim	Não	0,0000%
56	13/08/2030	Sim	Não	0,0000%
57	12/09/2030	Sim	Não	0,0000%
58	11/10/2030	Sim	Não	0,0000%
59	13/11/2030	Sim	Não	0,0000%
60	12/12/2030	Sim	Sim	100,0000%

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

ANEXO V

RELATÓRIO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

À
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte,
Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin
CEP 04.578-910 – São Paulo, SP
CEP 04.534-004
At.: Antônio Amaro e/ou Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Tel.: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br
Período: [dia]/[mês]/[ano] até [dia]/[mês]/[ano]

A **BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários categoria "A", perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de Campinas, estado de São Paulo, na Avenida Coronel Silva Teles, nº 1002, Andar 4, Sala 41-44, bairro Cambuí, CEP 13024-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob nº 04.065.053/0001-41, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35300676611, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), em cumprimento ao disposto no "*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Até Três Séries, para Colocação Privada, da BRZ Empreendimentos e Construções S.A.*" ("Termo de Emissão"), **DECLARA** que os recursos recebidos em virtude da emissão de notas comerciais pela Emissora, nos termos do Termo de Emissão ("Notas Comerciais"), foram utilizados, no último semestre, para a finalidade prevista na Cláusula [●] do Termo de Emissão, conforme descrito no **Anexo I** do Termo de Emissão, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes que acompanham o presente relatório.

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 Emissora									R$ [●]

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1

Saldo a destinar	R$ [●]
Valor Total da Oferta	R$ [●]

Acompanham a presente declaração os documentos comprobatórios da destinação dos recursos, nos termos do anexo.

A Emissora declara que as notas fiscais, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Emissora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

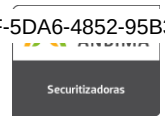
BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Emissora

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Docusign Envelope ID: 1669BFDF-5DA6-4852-95B3-44D0590262E1





[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO IV

Escritura de Emissão de CCI, conforme aditada

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 53571EBF-C37D-4C33-A7B3-91CCCEBB7182

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, SOB A FORMA ESCRITURAL

Pelo presente instrumento, e na melhor forma de direito:

como emissora da CCI:

I. OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com registro perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 477 na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.157.648, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emitente" ou "Securitizadora");

como instituição custodiante da Escritura de Emissão de CCI:

II. OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), na categoria "S1", sob o n.º 477, com sede Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Instituição Custodiante");

CONSIDERANDO QUE:

(i) em 17 de novembro de 2025, a Securitizadora e a **BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.** ("Devedora") celebraram o "*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Até Três Séries, para Colocação Privada, da BRZ Empreendimentos e Construções S.A.*" ("Termo de Emissão"), no âmbito da 2º (segunda) emissão de notas comerciais escriturais, com garantia real, da Devedora, no valor total de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), as quais foram objeto de colocação privada pela Emissora ("Notas Comerciais" e "Emissão", respectivamente

(ii) a Emissão insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultou na emissão dos certificados de recebíveis imobiliários, em até 3 (três) séries, da 529º (quingentésima vigésima nona) emissão da Emissora, aos quais os Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais foram vinculados como lastro, na forma prevista no *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 529ª (Quingentésima Vigésima Nona) Emissão, em Até Três Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela BRZ Empreendimentos e Construções S.A.*", celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, em 17 de novembro de 2025, conforme aditado nesta data ("Operação de Securitização", "Termo de Securitização" e "CRI", respectivamente);

(iii) os CRI serão objeto de oferta pública, sob o rito automático de distribuição, destinados

Docusign Envelope ID: 53571EBF-C37D-4C33-A7B3-91CCCEBB7182

exclusivamente a Investidores Qualificados (conforme definido no Termo de Securitização), nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme aditada ("Resolução CVM 160"), da Resolução CVM 60, e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta");

(iv) foi realizado no âmbito da Oferta o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores nos CRI, por meio do qual o Coordenador Líder (conforme definido no Termo de Securitização) verificou a demanda do mercado pelos CRI, no qual foi definido: **(i)** a quantidade e o volume de CRI a serem alocados em cada série e, consequentemente, de Notas Comerciais a serem alocadas em cada Série; **(ii)** a quantidade de séries dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Séries das Notas Comerciais; e **(iii)** a Remuneração dos CRI e, consequentemente, a Remuneração das Notas Comerciais ("Procedimento de Bookbuilding");

(v) as Partes desejam aditar o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, em até Três Séries, sob a Forma Escritural", celebrado entre as Partes* em 17 de novembro de 2025, para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e realizar alterações correlatas ("Escritura de Emissão de CCI"); e

(vi) as Notas Comerciais e os CRI ainda não foram subscritos e integralizados, de modo que não se faz necessária a realização de Assembleia Geral de Titulares dos CRI e/ou novas aprovações societárias da Devedora e/ou da Securitizadora para aprovar as matérias objeto deste Aditamento (conforme abaixo definido), nos termos da Cláusula 2.3.1 da Escritura de Emissão de CCI.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente *"Primeiro Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (Três) Séries, sob a Forma Escritural"* ("Aditamento"), nos termos do artigo 38 da Lei n.º 9.514 de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor, que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir.

1. DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÕES

1.1. Definições. Para efeitos deste Aditamento, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula deverão ter os significados atribuídos na Escritura de Emissão de CCI, ainda que posteriormente ao seu uso, exceto se de outra forma definidos no presente Aditamento.

1.2. Interpretações. A menos que o contexto exija de outra forma, este Aditamento deve ser interpretado conforme a Escritura de Emissão de CCI é interpretada.

2. OBJETO DO ADITAMENTO

2.1. Em razão do resultado do Procedimento de Bookbuilding, as Partes desejam alterar a denominação da Escritura de Emissão de CCI para "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (Três) Séries, sob a Forma Escritural"*, bem como, as Cláusulas 1.1, 2.1., 2.2. e 2.3 da Escritura de

Docusign Envelope ID: 53571EBF-C37D-4C33-A7B3-91CCCEBB7182

Emissão de CCI, as quais passarão a vigorar com a seguinte redação:

> *"1.1. Por esta Escritura de Emissão de CCI, a Emitente, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, emitirá 3 (três) cédulas de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, conforme descrita no Anexo I, no Anexo II e no Anexo III a esta Escritura de Emissão de CCI, sendo que* ***(a)*** *os valores decorrentes das Notas Comerciais da 1ª Série devidas nos termos do Termo de Emissão das Notas Comerciais vinculado aos Créditos Imobiliários da 1ª Série (conforme definido abaixo) serão representados por 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários 1ª Série, representados pela "****CCI nº 1****"; **(b)** os valores decorrentes das Notas Comerciais da 2ª Série devidas nos termos do Termo de Emissão das Notas Comerciais vinculado aos Créditos Imobiliários 2ª Série (conforme definido abaixo) serão representados por 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários da 2ª Série, representados pela "****CCI nº 2"; (c)*** *os valores decorrentes das Notas Comerciais da 3ª Série devidas nos termos do Termo de Emissão das Notas Comerciais vinculado aos Créditos Imobiliários da 3ª Série (conforme definido abaixo) serão representados por 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários 3ª Série, representados pela "****CCI nº 3****".*
>
> [...]
>
> *2.1.* Série e Número. *A presente emissão será realizada em 3 (três)séries, sendo* ***(i)*** *a CCI nº 1 representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários da 1ª Série ("Créditos Imobiliários da 1ª Série"); **(ii)** a CCI nº 2 representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários da 2ª Série ("Créditos Imobiliários da 2ª Série"); e **(iii)** a CCI nº 3 representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários da 3ª Série ("Créditos Imobiliários da 3ª Série" e, em conjunto com os Créditos Imobiliários da 1ª Série e Créditos Imobiliários da 2ª Série, "Créditos Imobiliários"), conforme previsto no Anexo I, Anexo II e Anexo III à esta Escritura de Emissão de CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários.*
>
> *"2.2. Valor Total da Emissão. O valor total da emissão das CCI será de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), que corresponde à integralidade dos Créditos Imobiliários, conforme apurado na Data de Emissão das Notas Comerciais ("Valor Total da Emissão da CCI"), sendo **(i)** R$ 118.506.000,00 (cento e dezoito milhões, quinhentos e seis mil reais) referentes aos Créditos Imobiliários da 1ª Série; **(ii)** R$ 22.183.000,00 (vinte e dois milhões, cento e oitenta e três mil reais) referentes aos Créditos Imobiliários da 2ª Série; e **(iii)** R$ 59.311.000,00 (cinquenta e nove milhões, trezentos e onze mil reais) referentes aos Créditos Imobiliários da 3ª Série, observado o disposto nas Cláusulas abaixo."*
>
> *[...]*
>
> *"2.3. Quantidade e Valor Nominal. A Emitente, neste ato, emite 3 (três) CCIs integrais para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, correspondentes às Notas Comerciais, observado o disposto nas Cláusulas 2.1 abaixo e 2.2 abaixo.*
>
> *2.3.1.A quantidade final dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, foi ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora, das Partes ou aprovação em assembleia*

Docusign Envelope ID: 53571EBF-C37D-4C33-A7B3-91CCCEBB7182

especial de titulares dos CRI."

2.2. Em razão do resultado do Procedimento de Bookbuilding, as Partes concordam em alterar os itens 4, 5 e 7 do Anexo I, Anexo II e Anexo III à Escritura de Emissão de CCI, os quais passarão a vigorar com as seguintes redações:

Anexo I

4. Título	
"*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Três Séries, para Colocação Privada, da BRZ Empreendimentos e Construções S.A.*", celebrado em 17 de novembro de 2025 entre a Devedora e a Securitizadora, conforme aditada de tempos em tempos ("Termo de Emissão"), por meio do qual foram emitidas as notas comerciais escriturais, da 1ª série, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), para colocação privada, objeto do Termo de Emissão ("Notas Comerciais da 1ª Série" e "Créditos Imobiliários da 1ª Série").	
5. Valor dos Créditos Imobiliários	
Os Crédito Imobiliários da 1ª Série possuem o valor total de R$ 118.506.000,00 (cento e dezoito milhões, quinhentos e seis mil reais) na Data de Emissão.	
7. Condições da Emissão	
Remuneração	Sobre o Valor Nominal ou saldo do Valor Nominal, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada a ser definida na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitada a 112,5000% (cento e doze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ("Taxa Teto da 1ª Série") das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, durante o Período de Capitalização (conforme definido abaixo) desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso. A Remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série será calculada de acordo com a fórmula presente na Cláusula 5.10 do Termo de Emissão.

Anexo II

4. Título
"*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Três Séries, para Colocação Privada, da BRZ Empreendimentos e Construções S.A.*" celebrado em 17 de

Docusign Envelope ID: 53571EBF-C37D-4C33-A7B3-91CCCEBB7182

novembro de 2025 entre a Devedora e a Securitizadora, conforme aditada de tempos em tempos ("Termo de Emissão"), por meio do qual foram emitidas as notas comerciais escriturais, da 2ª série, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), para colocação privada, objeto do Termo de Emissão ("Notas Comerciais da 2ª Série" e "Créditos Imobiliários da 2ª Série").	
5. Valor dos Créditos Imobiliários	
Os Crédito Imobiliários da 2ª Série possuem o valor total de R$ R$ 22.183.000,00 (vinte e dois milhões, cento e oitenta e três mil reais) na Data de Emissão.	
7. Condições da Emissão	
Remuneração	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) de 1,5500% (um inteiro e cinquenta e cinco por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais da 2ª Série"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, durante o Período de Capitalização desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Notas Comerciais da 2ª Série será calculada de acordo com a fórmula presente na Cláusula 5.10 do Termo de Emissão.

Anexo III

4. Título	
"*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da BRZ Empreendimentos e Construções S.A.*" celebrado em 17 de novembro de 2025 entre a Devedora e a Securitizadora, conforme aditada de tempos em tempos ("Termo de Emissão"), por meio do qual foram emitidas as notas comerciais escriturais, da 3ª série, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), para colocação privada, objeto do Termo de Emissão ("Notas Comerciais da 3ª Série" e "Créditos Imobiliários da 3ª Série").	
5. Valor dos Créditos Imobiliários	
Os Crédito Imobiliários da 3ª Série possuem o valor total de R$ 59.311.000,00 (cinquenta e nove milhões, trezentos e onze mil reais) na Data de Emissão.	
7. Condições da Emissão	
Pagamento da Remuneração	Sobre o Valor Nominal ou saldo do Valor Nominal, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados a 15,5000% (quinze inteiros e cinquenta centésimos por cento*)* ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais da 3ª Série"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, durante o Período de Capitalização, desde a primeira Data de Integralização ou desde a última Data de Pagamento de Remuneração, conforme

Docusign Envelope ID: 53571EBF-C37D-4C33-A7B3-91CCCEBB7182

	o caso, até a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Notas Comerciais da 3ª Série será calculada de acordo com a fórmula presente na Cláusula 5.10 do Termo de Emissão.

2.3. Adicionalmente, as Partes concordam em realizar os ajustes redacionais que se façam necessários em virtude do resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.

3. DAS RATIFICAÇÕES

3.1. Todos os termos e condições da Escritura de CCI que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento não implicam em novação, e são, neste ato, ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito, de forma que a Securitizadora, neste ato, ratifica todas as declarações prestadas na Escritura de CCI as quais permanecem integralmente verdadeiras e válidas.

4. DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. As Partes, neste ato, reiteram todas as obrigações assumidas e todas as declarações e garantias prestadas na Escritura de CCI, que se aplicam ao Aditamento, como se aqui estivessem transcritas.

4.2. Lei Aplicável e Foro. Este Aditamento é regido por, e deverá ser interpretado de acordo com, as Leis da República Federativa do Brasil.

4.3. As Partes elegem o foro da comarca da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser, como competente para dirimir quaisquer controvérsias ou litígios decorrentes ou relacionados a este Aditamento.

4.4. Assinatura Digital. As Partes acordam e aceitam que este Adiamento pode ser assinados eletronicamente, inclusive por meio da utilização de plataforma eletrônica de preferência das Partes, caso em que serão consideradas válidas 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, sendo tais assinaturas eletrônicas legítimas e suficientes para comprovar (i) a identidade do representante legal de cada Parte, (ii) a vontade de cada Parte em firmar este Aditamento, e (iii) a integridade deste Aditamento.

4.5. A data de assinatura deste Aditamento será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil, conforme disposto pelo artigo 10 da MP 2.200/01. Ademais, ainda que alguma Parte venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

Docusign Envelope ID: 53571EBF-C37D-4C33-A7B3-91CCCEBB7182

ESTANDO ASSIM, certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e seus sucessores, celebram o presente Aditamento eletronicamente, com a dispensa das assinaturas de testemunhas conforme Art. 34. da Lei n° 14.620, de 13 de julho de 2023.

São Paulo, 17 de dezembro de 2025

[as assinaturas das partes seguem em páginas separadas]

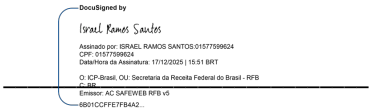
[restante da página intencionalmente deixado em branco]

Docusign Envelope ID: 53571EBF-C37D-4C33-A7B3-91CCCEBB7182

Página de Assinaturas do "Primeiro Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (Três) Séries, sob a Forma Escritural", celebrado entre a Opea Securitizadora S.A. e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

OPEA SECURITIZADORA S.A.





OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A





Docusign Envelope ID: 53571EBF-C37D-4C33-A7B3-91CCCEBB7182

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, SOB A FORMA ESCRITURAL

Pelo presente instrumento, e na melhor forma de direito:

como emissora da CCI:

III. OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com registro perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 477 na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, , com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.157.648, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emitente" ou "Securitizadora");

como instituição custodiante desta Escritura de Emissão de CCI:

IV. OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), na categoria "S1", sob o n.º 477, com sede Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 0L4.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Instituição Custodiante");

Resolvem a Emitente e a Instituição Custodiante celebrar o presente *"Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (Três) Séries, sob a Forma Escritural"* ("Escritura de Emissão de CCI"), nos termos do artigo 38 da Lei n.º 9.514 de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor, que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir:

CONSIDERANDO QUE:

(A) a **BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.**, em fase operacional, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários categoria "A", perante a CVM, com sede na cidade de Campinas, estado de São Paulo, na Avenida Coronel Silva Teles, nº 1002, Andar 4, Salas 41-44, bairro Cambuí, CEP 13024-001, inscrita no CNPJ sob nº 04.065.053/0001-41, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35300676611 ("Devedora"), emitirá 200.000 (duzentas mil) notas comerciais escriturais, em três séries, para colocação privada ("Notas Comerciais"), com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Valor Total da Emissão das Notas Comerciais");

(B) a Emitente, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, deseja emitir 3 (três) cédulas de crédito imobiliário para representar todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Devedora no âmbito das Notas Comerciais, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas,

Docusign Envelope ID: 53571EBF-C37D-4C33-A7B3-91CCCEBB7182

honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes do "*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da BRZ Empreendimentos e Construções S.A.*" ("Termo de Emissão") em relação às Notas Comerciais, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários"), sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante ("CCI");

(C) a Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), e tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e sua consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma do artigo 18 e seu parágrafo único, da Lei nº 14.430 (conforme definido abaixo);

(D) a Securitizadora realizará a vinculação dos Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo), representados pela CCI, aos certificados de recebíveis imobiliários, da 529ª (quingentésima vigésima nona) emissão da Securitizadora ("CRI" e "Securitização", respectivamente);

(E) a emissão dos CRI será realizada, nos termos da Lei nº 14.430 (conforme definido abaixo), e normativos da CVM, em especial da Resolução CVM 60, em conformidade com o estabelecido no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 529ª (Quingentésima Vigésima Nona) Emissão, em Até Três Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela BRZ Empreendimentos e Construções S.A.*" a ser celebrado entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**., acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Emissão");

(F) os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta"); e

(G) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas desta Escritura de Emissão de CCI, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

CLÁUSULA I
OBJETO

1.1. Por esta Escritura de Emissão de CCI, a Emitente, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, emitirá 3 (três) cédulas de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, conforme descrita no Anexo I, no Anexo II e no Anexo III a esta Escritura de Emissão de CCI, sendo que **(a)** os valores decorrentes das Notas Comerciais da 1ª Série devidas nos termos do Termo de Emissão das Notas Comerciais vinculado aos Créditos Imobiliários da 1ª Série (conforme definido abaixo) serão representados por 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários 1ª Série, representados pela "**CCI nº 1**"; **(b)** os valores decorrentes das Notas Comerciais da 2ª Série devidas nos termos do Termo de Emissão das

Docusign Envelope ID: 53571EBF-C37D-4C33-A7B3-91CCCEBB7182

Notas Comerciais vinculado aos Créditos Imobiliários 2ª Série (conforme definido abaixo) serão representados por 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários da 2ª Série, representados pela "**CCI nº 2"; (c)** os valores decorrentes das Notas Comerciais da 3ª Série devidas nos termos do Termo de Emissão das Notas Comerciais vinculado aos Créditos Imobiliários da 3ª Série (conforme definido abaixo) serão representados por 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários 3ª Série, representados pela "**CCI nº 3**".

CLÁUSULA II
CARACTERÍSTICAS DA CCI

2.1. Série e Número. A presente emissão será realizada em 3 (três) séries, sendo **(i)** a CCI nº 1 representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários da 1ª Série ("Créditos Imobiliários da 1ª Série"); **(ii)** a CCI nº 2 representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários da 2ª Série ("Créditos Imobiliários da 2ª Série"); e **(iii)** a CCI nº 3 representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários da 3ª Série ("Créditos Imobiliários da 3ª Série" e, em conjunto com os Créditos Imobiliários da 1ª Série e Créditos Imobiliários da 2ª Série, "Créditos Imobiliários"), conforme previsto no Anexo I, Anexo II e Anexo III à esta Escritura de Emissão de CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários.

2.2. Valor Total da Emissão. O valor total da emissão das CCI será de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), que corresponde à integralidade dos Créditos Imobiliários, conforme apurado na Data de Emissão das Notas Comerciais ("Valor Total da Emissão da CCI"), sendo **(i)** R$ 118.506.000,00 (cento e dezoito milhões, quinhentos e seis mil reais) referentes aos Créditos Imobiliários da 1ª Série; **(ii)** R$ 22.183.000,00 (vinte e dois milhões, cento e oitenta e três mil reais) referentes aos Créditos Imobiliários da 2ª Série; e **(iii)** R$ 59.311.000,00 (cinquenta e nove milhões, trezentos e onze mil reais) referentes aos Créditos Imobiliários da 3ª Série, observado o disposto nas Cláusulas abaixo.":

2.3. Quantidade e Valor Nominal. A Emitente, neste ato, emite 3 (três) CCI integrais para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, correspondentes às Notas Comerciais, observado o disposto nas Cláusulas 2.1 acima e 2.2 acima.

2.3.1. A quantidade final dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI foiratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora, das Partes ou aprovação em assembleia especial de titulares dos CRI.

2.4. 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.

2.4.1. Sem prejuízo das demais disposições constantes desta Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI no Sistema de Negociação (conforme definido abaixo), considerando as informações previstas no Anexo I, no Anexo II e no Anexo III contendo todos os itens e informações necessários para o registro no Sistema de Negociação em até 5 (cinco) Dias Úteis contatos da data de assinatura desta Escritura de Emissão

Docusign Envelope ID: 53571EBF-C37D-4C33-A7B3-91CCCEBB7182

de CCI.

2.4.2. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular, pleno ou fiduciário, 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.

2.4.3. Caberá à Instituição Custodiante, mediante o recebimento da via digital, devidamente assinada pelas partes, dos documentos formalizando as alterações desta Escritura de Emissão de CCI, comunicar ao Sistema de Negociação as correspondentes modificações e solicitar, se for o caso, a alteração do registro das CCI em seu sistema, sendo, neste último caso, de responsabilidade da Devedora, às expensas do Patrimônio Separado, o pagamento de eventuais custos do Sistema de Negociação para a realização das referidas alterações.

2.5. Documentos Comprobatórios. A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de uma via digital desta Escritura de Emissão de CCI, devidamente assinada pela Emitente e a Instituição Custodiante, função esta aceita mediante a assinatura desta Escritura de Emissão de CCI.

2.6. Negociação. Para fins de negociação, as CCI serão registradas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3" e "Sistema de Negociação", respectivamente).

2.6.1. 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 vinculada aos CRI, as CCI não poderão mais ser negociadas isoladamente, exceto nas hipóteses previstas no Termo de Securitização.

2.6.2. Sempre que houver troca de titularidade das CCI, o Titular da CCI deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da CCI.

2.7. Prazo e Data de Vencimento. O prazo e a data de vencimento das CCI estão previstos no Anexo I, no Anexo II e no Anexo III a esta Escritura de Emissão de CCI.

2.8. Pagamento do Valor Nominal. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, de resgate antecipado ou amortização extraordinária das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão, o valor nominal unitário será pago nas datas previstas no Anexo I, no Anexo II e Anexo III a esta Escritura de Emissão de CCI.

2.9. Forma. As CCI serão emitidas sob a forma escritural.

2.10. Atualização Monetária, Remuneração e Pagamento. Os Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais não contarão com atualização monetária.

Docusign Envelope ID: 53571EBF-C37D-4C33-A7B3-91CCCEBB7182

2.10.1. Remuneração. A remuneração dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, será calculada e cobrada nos termos, na forma prevista no Anexo I, no Anexo II e no Anexo III a esta Escritura de Emissão de CCI.

2.11. Local e Forma de Pagamento. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, deverão ser pagos pela Devedora, em favor do Titular da CCI, conforme previsto no Termo de Emissão, na Conta Centralizadora.

2.12. Encargos Moratórios. Os encargos moratórios dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, serão aqueles relativos às Notas Comerciais, conforme previsto no Anexo I, no Anexo II e no Anexo III a esta Escritura de Emissão de CCI.

2.13. Multas e Penalidades. As multas e penalidades dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão aqueles relativos às Notas Comerciais, conforme previstas no Anexo I, no Anexo II e no Anexo III, a esta Escritura de Emissão de CCI.

2.14. Vencimento Antecipado. Conforme previsto no Termo de Emissão, os Créditos Imobiliários poderão ser considerados antecipadamente vencidos, e desde então exigíveis, na forma e mediante ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas no Termo de Emissão.

2.15. Resgate Antecipado Total. Poderá haver resgate antecipado das CCI, caso o Titular da CCI receba de forma antecipada qualquer recurso em decorrência do Termo de Emissão, seja em razão de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das Notas Comerciais ou qualquer outro motivo, observados os termos e condições previstos no Termo de Emissão.

2.16. 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.

2.17. 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.

2.18. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa a esta Escritura de Emissão de CCI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de vencimento não seja Dia Útil.

2.19. Emissão de CRI. A totalidade dos Créditos Imobiliários representados 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 nº 14.430, sendo certo que a Emitente utilizará as CCI representativas dos Créditos Imobiliários, como lastro na emissão dos CRI.

2.20. Aditamento. Ocorrendo qualquer alteração no Termo de Emissão que implique alteração das características dos termos e condições dos Créditos Imobiliários, será celebrado um aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, de modo a refletir as referidas alterações,

Docusign Envelope ID: 53571EBF-C37D-4C33-A7B3-91CCCEBB7182

bem como a proceder à respectiva alteração no Sistema de Negociação, conforme o caso.

CLÁUSULA III
GARANTIAS

3.1. Emissão sem Garantia Real Imobiliária. As CCI são emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei nº 10.931. Não obstante, os Créditos Imobiliários representados pelas Notas Comerciais, contarão com as garantias a serem constituídas, em favor da Securitizadora, conforme previstas no Anexo I, no Anexo II e no Anexo III, a esta Escritura de Emissão de CCI.

CLÁUSULA IV
DESPESAS

4.1. 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 pagas pela Securitizadora com os recursos constantes do Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Emissão), nos termos do Termo de Emissão e do Termo de Securitização. No caso de insuficiência do Fundo de Despesas, a Devedora se obriga a arcar diretamente com as despesas, na forma prevista no Termo de Emissão.

4.2. A Instituição Custodiante receberá da Devedora, às expensas do Patrimônio Separado, como remuneração pela prestação dos seus serviços:

(i) Registro da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de registro da CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, parcela única de implantação de R$ 7.000,00 (sete mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento à CCI que altere as informações inseridas no registro, será devida nova parcela única no valor supramencionado, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a efetiva alteração no registro da CCI na B3;

(ii) Custódia da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento: parcelas anuais, no valor de R$ 6.000,00 (seis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; e

(iii) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida ao Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais) , por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas".

4.3. As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração da Instituição Custodiante,

Docusign Envelope ID: 53571EBF-C37D-4C33-A7B3-91CCCEBB7182

serão reajustadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

4.4. As parcelas citadas acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

4.5. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

4.6. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora da CCI, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora da CCI ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI.

CLÁUSULA V
OBRIGAÇÕES DA EMITENTE E DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

5.1. Obrigações da Emitente. A Emitente declara e garante expressamente, neste ato, que:

(i) entregará à Instituição Custodiante uma via digital desta Escritura de Emissão de CCI;

(ii) não existe, nesta data, qualquer inadimplência em relação aos Créditos Imobiliários, não havendo, inclusive, qualquer evento pendente neste sentido;

(iii) não existe quaisquer ônus, encargos, dívidas, débitos, restrições, tributos ou dívidas de quaisquer naturezas não pagas, de quaisquer ônus reais, tais como, sem limitação, alienação ou cessão fiduciária, penhoras, arrestos, sequestros, bem como de quaisquer reclamações, ações, processos, procedimentos, de natureza reipersecutória ou não, que possam afetar os Créditos Imobiliários;

(iv) não há, contra si, qualquer medida judicial, extrajudicial ou arbitral que possa trazer implicações aos Créditos Imobiliários e à esta Escritura de Emissão de CCI, incluindo, mas não se limitando, em que fosse pleiteada **(i)** a revisão das condições de pagamento estabelecidas nesta Escritura de Emissão de CCI; **(ii)** o depósito judicial dos Créditos Imobiliários; **(iii)** o

Docusign Envelope ID: 53571EBF-C37D-4C33-A7B3-91CCCEBB7182

término antecipado, a rescisão, anulação ou nulidade desta Escritura de Emissão de CCI; ou **(iv)** qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício, pela Emitente, dos direitos e prerrogativas relativos aos Créditos Imobiliários e às CCI;

(v) está legitimamente autorizada a firmar a presente Escritura de Emissão de CCI; e

(vi) responsabiliza-se na forma da legislação aplicável em caso de imprecisão, incorreção, incompletude ou falsidade das declarações ora prestadas.

(vii) A Instituição Custodiante enviará a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro da CCI realizada na B3 em até 5 (cinco) dias úteis após o registro. A Securitizadora, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário, a comprovação da vinculação do ativo junto ao CRI, em até 5 (cinco) dias úteis após o recebimento da comprovação do registro da CCI.

5.2. Obrigações da Instituição Custodiante. Sem prejuízo dos demais deveres e obrigações específicos previstos nesta Escritura de Emissão de CCI, são deveres da Instituição Custodiante:

(i) efetuar o registro e depósito na conta da Securitizadora da CCI no Sistema de Negociação da B3, após o recebimento de todas as informações necessárias ao lançamento da CCI no Sistema de Negociação sejam disponibilizadas pela Securitizadora à Instituição Custodiante, nos termos do layout disponibilizado pela Instituição Custodiante;

(ii) mediante o recebimento desta Escritura de Emissão de CCI, realizar a custódia (guarda física ou eletrônica) de uma via original da mesma, nos termos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI;

(iii) bloquear e retirar a CCI perante o Sistema de Negociação, mediante solicitação do Titular da CCI, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI e com o Termo de Emissão das Notas Comerciais; e

(iv) realizar a custódia do Termo de Securitização, nos termos previstos nos artigos 33 e 34 da Resolução 60, após o registro pela Emissora, na forma do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 ("Lei 14.430").

5.3. À Instituição Custodiante são conferidos poderes para depositar a CCI no Sistema de Negociação, na forma escritural.

5.4. 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 da CCI.

5.5. 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

Docusign Envelope ID: 53571EBF-C37D-4C33-A7B3-91CCCEBB7182

CCI ou dos demais Documentos da Operação (conforme definidos no Termo de Securitização).

5.6. 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.

CLÁUSULA VI
COMUNICAÇÕES

6.1. 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 entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por *fac-símile* serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente) seguido de confirmação verbal por telefone. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de recebimento de "aviso de entrega e leitura". Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada imediatamente pela Parte que tiver seu endereço alterado. Eventuais prejuízos decorrentes da não comunicação quanto à alteração do endereço serão arcados integralmente pela Parte inadimplente.

(i) *para a Emitente:*

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena
CEP 05433-001, São Paulo – SP
At.: Flávia Plácidos
Telefone: (11) 4270-0130
E-mail: securitizadora@opea.com.br / manutencao.carteira@opea.com.br / monitoramento.credito@opea.com.br

para a Instituição Custodiante:
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin
CEP 04.578-910 – São Paulo - SP
Sr. Ricardo Lucas
Tel.: (11) 3504-8100
E-mail: rcativos@oliveiratrust.com.br

Docusign Envelope ID: 53571EBF-C37D-4C33-A7B3-91CCCEBB7182

CLÁUSULA VII
DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de CCI têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emitente e a Instituição Custodiante e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

7.2. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado pela Emitente e a Instituição Custodiante.

7.2.1. 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 decorrer exclusivamente: **(i)** a necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(ii)** da substituição dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora; **(iii)** da atualização dos dados cadastrais da Emitente ou dos demais prestadores de serviços, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; **(iv)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos nos documentos da operação; **(v)** da verificação de erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e **(vi)** alterações a quaisquer Documentos da Securitização já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s) da Oferta, desde que tais modificações não (a) acarretem qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias; ou (b) não haja qualquer custo ou despesa ou prejuízo adicional para a Emitente.

7.3. 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, pela Emitente e a Instituição Custodiante, de todas as suas obrigações aqui previstas.

7.4. Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre a Emitente e a Instituição Custodiante 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.

7.5. 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.

7.6. A Emitente e a Instituição Custodiante reconhecem esta Escritura de Emissão de CCI e a CCI como títulos executivos extrajudiciais nos termos do Código de Processo Civil, e do

Docusign Envelope ID: 53571EBF-C37D-4C33-A7B3-91CCCEBB7182

artigo 20 da Lei nº 10.931.

7.7. Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, a Emitente e a Instituição Custodiante 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 nº 10.931.

7.8. A Emitente e a Instituição Custodiante 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.

7.9. A Emitente e a Instituição Custodiante concordam que, nos termos da Lei da Liberdade Econômica, do Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2022, conforme em vigor, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2/01, de 27 de julho de 2021, conforme em vigor, esta Escritura de Emissão de CCI e eventuais aditivos poderão ser firmados de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta. Dessa forma, a assinatura física desta Escritura de Emissão de CCI, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de CCI, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade.

7.9.1. 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.

CLÁUSULA VIII
LEI DE REGÊNCIA

8.1. Esta Escritura de Emissão de CCI é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

CLÁUSULA IX
FORO

9.1. 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.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam a presente Escritura de Emissão

Docusign Envelope ID: 53571EBF-C37D-4C33-A7B3-91CCCEBB7182

de CCI em formato eletrônico.

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco)

ANEXO I
CCI Nº 1

Cédula de Crédito Imobiliário				Data de Emissão: 15 de dezembro de 2025 ("Data de Emissão")			
Local de Emissão: São Paulo - SP.							
Série	Única	Número	529/001	Tipo de CCI	Integral		
1. Emitente							
Razão Social: **Opea Securitizadora S.A.**							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
Endereço: Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena							
Complemento	1º andar, conjunto 12, Jardim Europa	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-000
2. Instituição Custodiante							
Razão Social: **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901							
Complemento	11º andar, conjuntos 1101 e 1102, bairro Brooklin	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	04.578-910
3. Devedora							
Razão Social: **BRZ Empreendimentos e Construções S.A.**							
CNPJ: 04.065.053/0001-41							
Endereço: Avenida Coronel Silva Teles, nº 1002							
Complemento	Andar 4, Salas 41-44, bairro Cambuí	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	04.578-910
4. Título							
"*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Três Séries, para Colocação Privada, da BRZ Empreendimentos e Construções S.A.*", celebrado em 17 de novembro de 2025 entre a Devedora e a Securitizadora, conforme aditada de tempos em tempos ("Termo de Emissão"), por meio do qual foram emitidas as notas comerciais escriturais, da 1ª série, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), para colocação privada, objeto do Termo de Emissão ("Notas Comerciais da 1ª Série" e "Créditos Imobiliários da 1ª Série").							
5. Valor dos Créditos Imobiliários							
Os Crédito Imobiliários da 1ª Série possuem o valor total de R$ 118.506.000,00 (cento e dezoito milhões, quinhentos e seis mil reais) na Data de Emissão.							
6. Identificação dos Empreendimentos Lastro:							

Docusign Envelope ID: 53571EBF-C37D-4C33-A7B3-91CCCEBB7182

a) Avenida José da Costa Pinheiro Junior, nº 1.576, Jaraguá, CEP 11669-000, cidade de Caraguatatuba, estado São Paulo, inscrita sob matrícula nº 76.885. **b)** Avenida José da Costa Pinheiro Junior, nº 1.602, Jaraguá, CEP 11669-000, cidade de Caraguatatuba, estado São Paulo, inscrita sob matrícula nº 76.886. **c)** Avenida José da Costa Pinheiro Junior, nº 1.636, Jaraguá, CEP 11669-000, cidade de Caraguatatuba, estado São Paulo, inscrita sob matrícula nº 76.887. **d)** Avenida José da Costa Pinheiro Junior, nº 1.552, Jaraguá, CEP 11669-000, cidade de Caraguatatuba, estado São Paulo, inscrita sob matrícula nº 76.884. **e)** Avenida José da Costa Pinheiro Junior, nº 1.660, Jaraguá, CEP 11669-000, cidade de Caraguatatuba, estado São Paulo, inscrita sob matrícula nº 76.883.	
7. Condições da Emissão	
Prazo e Data de Vencimento	1.094 (um mil e noventa e quatro) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de dezembro de 2028 ("Data de Vencimento").
Atualização Monetária	Os Créditos Imobiliários da 1ª Série não contarão com atualização monetária.
Remuneração	Sobre o Valor Nominal ou saldo do Valor Nominal, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada a ser definida na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitada a 112,5000% (cento e doze inteiros e cinquenta centésimos por cento e doze inteiros e cinquenta centésimos por cento)("Taxa Teto da 1ª Série") das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, durante o Período de Capitalização (conforme definido abaixo) desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso. A Remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série será calculada de acordo com a fórmula presente na Cláusula 5.10 do Termo de Emissão.
Pagamento da Remuneração	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do vencimento antecipado ou resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão, a Remuneração será paga, mensalmente, em cada uma das datas descritas no **Anexo IV** do Termo de Emissão (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração").
Pagamento do Principal	Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou de resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 1ª Série (ou o saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais da 1ª Série) será amortizado em uma única data, na Data de Vencimento.

Docusign Envelope ID: 53571EBF-C37D-4C33-A7B3-91CCCEBB7182

Encargos Moratórios	Sem prejuízo da Remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série, ocorrendo atraso no pagamento de qualquer quantia devida ao Titular de Notas Comerciais nos termos do Termo de Emissão, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: **(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 sobre o débito em atraso; e **(ii)** multa compensatória de 2% (dois por cento) *flat* sobre o débito em atraso.
Local de Pagamento	Os pagamentos devidos pela Devedora em favor da Securitizadora em decorrência da Emissão das Notas Comerciais, serão efetuados mediante depósito, única e exclusivamente, na seguinte conta de titularidade da Securitizadora: conta corrente nº 7380-1, agência 0001, na Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (nº 535) ("Conta Centralizadora Opea") e, somente mediante comunicação prévia da Securitizadora, a conta corrente de nº 98937-5, na agência 0910 do Itaú Unibanco S.A. (nº 341) ("Conta Centralizadora Itaú" e em conjunto com a Conta Centralizadora Opea, "Conta Centralizadora"), vinculada ao patrimônio separado.
Garantias Reais ou Fidejussórias	A CCI não conta com quaisquer garantias reais ou fidejussórias. Não obstante, os Créditos Imobiliários representados pelas Notas Comerciais, contarão com a seguinte garantia a ser constituída, em favor da Securitizadora ("Garantia"): a cessão fiduciária da conta corrente de movimentação restrita, de titularidade da Devedora, conforme indicada no Contrato de Cessão Fiduciária (conforme definido abaixo), mantida junto ao **Itaú Unibanco S.A.** ("Banco Depositário" e "Conta Vinculada", respectivamente), bem como de todos os recursos existentes na Conta Vinculada, a qualquer momento até a integral quitação das Obrigações Garantidas, nos termos do "*Instrumento Particular de Contrato de Constituição de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada*", celebrado em 17 de novembro de 2025 entre a Devedora e o Agente Fiduciário dos CRI ("Contrato de Cessão Fiduciária" e "Garantia" ou "Cessão Fiduciária", respectivamente).

Docusign Envelope ID: 53571EBF-C37D-4C33-A7B3-91CCCEBB7182

ANEXO II
CCI Nº 2

Cédula de Crédito Imobiliário			Data de Emissão: 15 de dezembro de 2025 ("Data de Emissão")				
Local de Emissão: São Paulo - SP.							
Série	Única	Número	529/002	Tipo de CCI	Integral		
1. Emitente							
Razão Social: **Opea Securitizadora S.A.**							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
Endereço: Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena							
Complemento	1º andar, conjunto 12, Jardim Europa	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-000
2. Instituição Custodiante							
Razão Social: **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901							
Complemento	11º andar, conjuntos 1101 e 1102, bairro Brooklin	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	04.578-910
3. Devedora							
Razão Social: **BRZ Empreendimentos e Construções S.A..**							
CNPJ: 04.065.053/0001-41							
Endereço: Avenida Coronel Silva Teles, nº 1002							
Complemento	Andar 4, Salas 41-44, bairro Cambuí	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	04.578-910
4. Título							
"*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Três Séries, para Colocação Privada, da BRZ Empreendimentos e Construções S.A.*" celebrado em 17 de novembro de 2025 entre a Devedora e a Securitizadora, conforme aditada de tempos em tempos ("Termo de Emissão"), por meio do qual foram emitidas as notas comerciais escriturais, da 2ª série, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), para colocação privada, objeto do Termo de Emissão ("Notas Comerciais da 2ª Série" e "Créditos Imobiliários da 2ª Série").							
5. Valor dos Créditos Imobiliários							
Os Crédito Imobiliários da 2ª Série possuem o valor total de R$ R$ 22.183.000,00 (vinte e dois milhões, cento e oitenta e três mil reais) na Data de Emissão.							
6. Identificação dos Empreendimentos Lastro:							
a) Avenida José da Costa Pinheiro Junior, nº 1.576, Jaraguá, CEP 11669-000, cidade de Caraguatatuba, estado São Paulo, inscrita sob matrícula nº 76.885. **b)** Avenida José da Costa Pinheiro Junior, nº 1.602, Jaraguá, CEP 11669-000, cidade de Caraguatatuba, estado São Paulo, inscrita sob matrícula nº 76.886. **c)** Avenida José da Costa Pinheiro Junior, nº 1.636, Jaraguá, CEP 11669-000, cidade de							

Docusign Envelope ID: 53571EBF-C37D-4C33-A7B3-91CCCEBB7182

Caraguatatuba, estado São Paulo, inscrita sob matrícula nº 76.887. **d)** Avenida José da Costa Pinheiro Junior, nº 1.552, Jaraguá, CEP 11669-000, cidade de Caraguatatuba, estado São Paulo, inscrita sob matrícula nº 76.884. **e)** Avenida José da Costa Pinheiro Junior, nº 1.660, Jaraguá, CEP 11669-000, cidade de Caraguatatuba, estado São Paulo, inscrita sob matrícula nº 76.883.	
7. Condições da Emissão	
Prazo e Data de Vencimento	1.094 (um mil e noventa e quatro) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de dezembro de 2028 ("Data de Vencimento").
Atualização Monetária	Os Créditos Imobiliários da 2ª Série não contarão com atualização monetária.
Remuneração	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) de 1,5500% (um inteiro e cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais da 2ª Série"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, durante o Período de Capitalização desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Notas Comerciais da 2ª Série será calculada de acordo com a fórmula presente na Cláusula 5.10 do Termo de Emissão.
Pagamento da Remuneração	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do vencimento antecipado ou resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão, a Remuneração será paga, mensalmente, em cada uma das datas descritas no **Anexo IV** do Termo de Emissão (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração").
Pagamento do Principal	Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou de resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 2ª Série (ou o saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais da 2ª Série) será amortizado em uma única data, na Data de Vencimento.
Encargos Moratórios	Sem prejuízo da Remuneração das Notas Comerciais da 2ª Série, ocorrendo atraso no pagamento de qualquer quantia devida ao Titular de Notas Comerciais nos termos do Termo de Emissão, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: **(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 sobre o débito em atraso; e **(ii)** multa compensatória de 2% (dois por cento) *flat* sobre o débito em atraso.
Local de Pagamento	Os pagamentos devidos pela Devedora em favor da Securitizadora em decorrência da Emissão das Notas Comerciais, serão efetuados mediante depósito, única e exclusivamente, na seguinte conta de titularidade da Securitizadora: conta corrente nº 7380-1, agência

Docusign Envelope ID: 53571EBF-C37D-4C33-A7B3-91CCCEBB7182

	0001, na Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (nº 535) ("Conta Centralizadora Opea") e, somente mediante comunicação prévia da Securitizadora, a conta corrente de nº 98937-5, na agência 0910 do Itaú Unibanco S.A. (nº 341) ("Conta Centralizadora Itaú" e em conjunto com a Conta Centralizadora Opea, "Conta Centralizadora"), vinculada ao patrimônio separado.
Garantias Reais ou Fidejussórias	A CCI não conta com quaisquer garantias reais ou fidejussórias. Não obstante, os Créditos Imobiliários representados pelas Notas Comerciais, contarão com a seguinte garantia a ser constituída, em favor da Securitizadora ("Garantia"): a cessão fiduciária da conta corrente de movimentação restrita, de titularidade da Devedora, conforme indicada no Contrato de Cessão Fiduciária (conforme definido abaixo), mantida junto ao **Itaú Unibanco S.A.** ("Banco Depositário" e "Conta Vinculada", respectivamente), bem como de todos os recursos existentes na Conta Vinculada, a qualquer momento até a integral quitação das Obrigações Garantidas, nos termos do "*Instrumento Particular de Contrato de Constituição de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada*", celebrado em 17 de novembro de 2025 entre a Devedora e o Agente Fiduciário dos CRI ("Contrato de Cessão Fiduciária" e "Garantia" ou "Cessão Fiduciária", respectivamente).

Docusign Envelope ID: 53571EBF-C37D-4C33-A7B3-91CCCEBB7182

ANEXO III
CCI Nº 3

Cédula de Crédito Imobiliário			Data de Emissão: 15 de dezembro de 2025 ("Data de Emissão")				
Local de Emissão: São Paulo - SP.							
Série	Única	Número	529/003	Tipo de CCI	Integral		
1. Emitente							
Razão Social: **Opea Securitizadora S.A.**							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
Endereço: Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena							
Complemento	1º andar, conjunto 12, Jardim Europa	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-000
2. Instituição Custodiante							
Razão Social: **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901							
Complemento	11º andar, conjuntos 1101 e 1102, bairro Brooklin	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	04.578-910
3. Devedora							
Razão Social: **BRZ Empreendimentos e Construções S.A..**							
CNPJ: 04.065.053/0001-41							
Endereço: Avenida Coronel Silva Teles, nº 1002							
Complemento	Andar 4, Salas 41-44, bairro Cambuí	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	04.578-910
4. Título							
"*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da BRZ Empreendimentos e Construções S.A.*" celebrado em 17 de novembro de 2025 entre a Devedora e a Securitizadora, conforme aditada de tempos em tempos ("Termo de Emissão"), por meio do qual foram emitidas as notas comerciais escriturais, da 3ª série, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), para colocação privada, objeto do Termo de Emissão ("Notas Comerciais da 3ª Série" e "Créditos Imobiliários da 3ª Série").							
5. Valor dos Créditos Imobiliários							
Os Crédito Imobiliários da 3ª Série possuem o valor total de R$ 59.311.000,00 (cinquenta e nove milhões, trezentos e onze mil reais) na Data de Emissão.							
6. Identificação dos Empreendimentos Lastro:							
a) Avenida José da Costa Pinheiro Junior, nº 1.576, Jaraguá, CEP 11669-000, cidade de Caraguatatuba, estado São Paulo, inscrita sob matrícula nº 76.885. **b)** Avenida José da Costa Pinheiro Junior, nº 1.602, Jaraguá, CEP 11669-000, cidade de Caraguatatuba, estado São Paulo, inscrita sob matrícula nº 76.886. **c)** Avenida José da Costa Pinheiro Junior, nº 1.636, Jaraguá, CEP 11669-000, cidade de							

Docusign Envelope ID: 53571EBF-C37D-4C33-A7B3-91CCCEBB7182

Caraguatatuba, estado São Paulo, inscrita sob matrícula nº 76.887. **d)** Avenida José da Costa Pinheiro Junior, nº 1.552, Jaraguá, CEP 11669-000, cidade de Caraguatatuba, estado São Paulo, inscrita sob matrícula nº 76.884. **e)** Avenida José da Costa Pinheiro Junior, nº 1.660, Jaraguá, CEP 11669-000, cidade de Caraguatatuba, estado São Paulo, inscrita sob matrícula nº 76.883.	
7. Condições da Emissão	
Prazo e Data de Vencimento	1.823 (um mil oitocentos e vinte e três) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 12 de dezembro de 2030 ("Data de Vencimento").
Atualização Monetária	Os Créditos Imobiliários da 3ª Série não contarão com atualização monetária.
Pagamento da Remuneração	Sobre o Valor Nominal ou saldo do Valor Nominal, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados a 15,5000% (quinze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais da 3ª Série"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, durante o Período de Capitalização, desde a primeira Data de Integralização ou desde a última Data de Pagamento de Remuneração, conforme o caso, até a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Notas Comerciais da 3ª Série será calculada de acordo com a fórmula presente na Cláusula 5.10 do Termo de Emissão.
Pagamento da Remuneração	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do vencimento antecipado ou resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão, a Remuneração será paga, mensalmente, em cada uma das datas descritas no **Anexo IV** do Termo de Emissão (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração").
Pagamento do Principal	Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou de resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 3ª Série (ou o saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais da 3ª Série) será amortizado anualmente, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês contado da Data de Emissão (inclusive), em cada uma das datas descritas no Anexo IV do Termo de Emissão.
Encargos Moratórios	Sem prejuízo da Remuneração das Notas Comerciais da 3ª Série, ocorrendo atraso no pagamento de qualquer quantia devida ao Titular de Notas Comerciais nos termos do Termo de Emissão, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: **(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 sobre o débito em atraso; e **(ii)** multa compensatória de 2% (dois por cento)

Docusign Envelope ID: 53571EBF-C37D-4C33-A7B3-91CCCEBB7182

	flat sobre o débito em atraso.
Local de Pagamento	Os pagamentos devidos pela Devedora em favor da Securitizadora em decorrência da Emissão das Notas Comerciais, serão efetuados mediante depósito, única e exclusivamente, na seguinte conta de titularidade da Securitizadora: conta corrente nº 7380-1, agência 0001, na Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (nº 535) ("Conta Centralizadora Opea") e, somente mediante comunicação prévia da Securitizadora, a conta corrente de nº 98937-5, na agência 0910 do Itaú Unibanco S.A. (nº 341) ("Conta Centralizadora Itaú" e em conjunto com a Conta Centralizadora Opea, "Conta Centralizadora"), vinculada ao patrimônio separado.
Garantias Reais ou Fidejussórias	A CCI não conta com quaisquer garantias reais ou fidejussórias. Não obstante, os Créditos Imobiliários representados pelas Notas Comerciais, contarão com a seguinte garantia a ser constituída, em favor da Securitizadora ("Garantia"): a cessão fiduciária da conta corrente de movimentação restrita, de titularidade da Devedora, conforme indicada no Contrato de Cessão Fiduciária (conforme definido abaixo), mantida junto ao **Itaú Unibanco S.A.** ("Banco Depositário" e "Conta Vinculada", respectivamente), bem como de todos os recursos existentes na Conta Vinculada, a qualquer momento até a integral quitação das Obrigações Garantidas, nos termos do "*Instrumento Particular de Contrato de Constituição de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada*", celebrado em 17 de novembro de 2025 entre a Devedora e o Agente Fiduciário dos CRI ("Contrato de Cessão Fiduciária" e "Garantia" ou "Cessão Fiduciária", respectivamente).



ANEXO V

Termo de Securitização, conforme aditado

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 529ª (QUINGENTÉSIMA VIGÉSIMA NONA) EMISSÃO, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.
CNPJ nº 02.773.542/0001-22
como Emissora

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.
Companhia Aberta
CNPJ nº 04.065.053/0001-41

Celebrado entre

OPEA SECURITIZADORA S.A.
na qualidade de Emissora

E

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
na qualidade de Agente Fiduciário

Datado de 17 de dezembro de 2025

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 529ª (QUINGENTÉSIMA VIGÉSIMA NONA) EMISSÃO, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito:

I. como companhia securitizadora emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com registro perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 477 na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

II. na qualidade de agente fiduciário representante da comunhão dos interesses dos titulares de CRI, nomeado nos termos do artigo 26 da Lei 14.430 (conforme abaixo definido) e da Resolução CVM 17:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com filial situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Agente Fiduciário").

sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante denominados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte";

CONSIDERANDO QUE:

(i) em 17 de novembro de 2025, a Emissora e a **BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.** ("Devedora") celebraram o "*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Até Três Séries, para Colocação Privada, da BRZ Empreendimentos e Construções S.A.*" ("Termo de Emissão"), no âmbito da 2º (segunda) emissão de notas comerciais escriturais, com garantia real, da Devedora, no valor total de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), as quais foram objeto de colocação privada pela Emissora ("Notas Comerciais" e "Emissão", respectivamente);

(ii) a Emissão insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultou na emissão dos certificados de recebíveis imobiliários, em 3 (três) séries, da 529º (quingentésima vigésima nona) emissão da Emissora, aos quais os Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais foram vinculados como lastro, na forma prevista no *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 529ª (Quingentésima Vigésima Nona) Emissão, em Três Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.,*

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela BRZ Empreendimentos e Construções S.A.", celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, em 17 de novembro de 2025, conforme aditado nesta data ("Operação de Securitização", "Termo de Securitização" e "CRI", respectivamente);

(iii) os CRI serão objeto de oferta pública, sob o rito automático de distribuição, destinados exclusivamente a Investidores Qualificados, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme aditada ("Resolução CVM 160"), da Resolução CVM 60, e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta");

(iv) foi realizado no âmbito da Oferta o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores nos CRI, por meio do qual o Coordenador Líder verificou a demanda do mercado pelos CRI, no qual foi definido: **(i)** a quantidade e o volume de CRI a serem alocados em cada série e, consequentemente, de Notas Comerciais a serem alocadas em cada Série; **(ii)** a quantidade de séries dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Séries das Notas Comerciais; e **(iii)** a Remuneração dos CRI e, consequentemente, a Remuneração das Notas Comerciais ("Procedimento de Bookbuilding");

(v) as partes desejam aditar o Termo de Securitização para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e realizar alterações correlatas; e

(vi) as Notas Comerciais e os CRI ainda não foram subscritos e integralizados, de modo que não se faz necessária a realização de Assembleia Geral de Titulares dos CRI e/ou novas aprovações societárias da Emissora e/ou da Devedora para aprovar as matérias objeto deste Aditamento (conforme abaixo definido), nos termos das Cláusulas 3.26, 3.26.2 e 5.2.4 do Termo de Securitização.

RESOLVEM as Partes, de comum acordo e em regular forma de direito, celebrar o presente *"Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 529ª (Quingentésima Vigésima Nona) Emissão, em 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela BRZ Empreendimentos e Construções S.A."* ("Aditamento"), mediante as cláusulas e condições a seguir.

1. DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÕES

1.1. Definições. Para efeitos deste Aditamento, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula deverão ter os significados atribuídos no Termo de Securitização, ainda que posteriormente ao seu uso, exceto se de outra forma definidos no presente Aditamento.

1.2. Interpretações. A menos que o contexto exija de outra forma, este Aditamento deve ser interpretado conforme o Terma de Securitização é interpretado.

2. OBJETO DO ADITAMENTO

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

2.1. Em razão do resultado do Procedimento de Bookbuilding, as Partes desejam alterar a denominação do Termo de Securitização para "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 529ª (Quingentésima Vigésima Nona) Emissão, em 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela BRZ Empreendimentos e Construções S.A.*", bem como, as definições de "Escritura de Emissão de CCI" e "Termo de Emissão", e as Cláusulas 2.1.3, 2.3(xiii), 3.1(ii), 3.26, 3.3, 3.4., 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3 e 5.2.4, de modo a vigorar com a seguinte redação:

"Escritura de Emissão de CCI"	Significa o "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (Três) Séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrado entre a Emissora e a Instituição Custodiante em 17 de novembro de 2025, conforme aditada.
"Termo de Emissão"	Significa o "*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da BRZ Empreendimentos e Construções S.A.*" celebrado entre a Devedora e a Securitizadora em 17 de novembro de 2025, conforme aditado.

[...]

"2.1.3. Valor total dos créditos na data da emissão. Os Créditos Imobiliários vinculados à presente Emissão são de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) na Data de Emissão sendo ***(i)*** *R$118.506.000,00 (cento e dezoito milhões, quinhentos e seis mil reais) referentes às Notas Comerciais da 1ª Série (conforme definido abaixo);* ***(ii)*** *R$ 22.183.000,00 (vinte e dois milhões, cento e oitenta e três mil reais) referentes às Notas Comerciais da 2ª Série (conforme definido abaixo); e* ***(iii)*** *R$ 59.311.000,00 (cinquenta e nove milhões, trezentos e onze mil reais) referentes às Notas Comerciais da 3ª Série (conforme definido abaixo)."*

[...]

2.3. (xiii) Remuneração dos Créditos Imobiliários.

(a) ***Remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série.*** *Sobre o Valor Nominal das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à 112,5000% (cento e doze inteiros e cinquenta e centésimos por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra grupo", calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série"), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, por Dias Úteis decorridos, durante o Período de Capitalização*

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

(conforme definido abaixo) desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou desde a Data de Pagamento de Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), a ser calculado de acordo com a fórmula prevista no Termo de Emissão;

(b) ***Remuneração das Notas Comerciais da 2ª Série****. Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de 1,5500% (um inteiro e cinquenta e cinco centésimos por cento), ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais da 2ª Série"), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, durante o Período de Capitalização desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), a ser calculada de acordo com a fórmula prevista no Termo de Emissão; e*

(c) ***Remuneração das Notas Comerciais da 3ª Série.*** *Sobre o Valor Nominal das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 15,5000% (quinze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais da 3ª Série" e, em conjunto com a Remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série e as Notas Comerciais da 2ª Série, a "Remuneração das Notas Comerciais"), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, por Dias Úteis decorridos, durante o Período de Capitalização, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou desde a última Data de Pagamento de Remuneração das Notas Comerciais, conforme o caso, até a Data de Pagamento de Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), a ser calculado de acordo com a fórmula prevista no Termo de Emissão."*

[...]

"3.2 (ii) Série: A Emissão dos CRI será realizada em 3 (três) séries, sendo ***(i)*** *a 1ª (primeira) série referente aos CRI da Primeira Série ("1ª Série"); **(ii)** a 2ª (segunda) série referente aos CRI da Segunda Série ("2ª Série"); e **(iii)** a 3ª (terceira) série referente aos CRI da Terceira Série ("3ª Série" e, em conjunto com a 1ª Série e com a 2ª Série, as "Séries")."*

[...]

*"3.26. Coleta de Intenções de Investimento. Observado o Sistema de Vasos Comunicantes, o Coordenador Líder organizou o procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160 ("Procedimento de Bookbuilding"), com a finalidade de definir **(i)** a quantidade e o volume de CRI alocados em cada série e, consequentemente, de Notas Comerciais alocadas em cada Série; **(ii)** a quantidade de séries dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Séries das Notas Comerciais, observado que não houve*

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

quantidade máxima ou mínima de Notas Comerciais por séries, de modo que qualquer uma das Séries poderia ser cancelada, após a realização do Procedimento de Bookbuilding e antes da Primeira Data de Integralização (conforme definido abaixo); e ***(iii)*** *a Remuneração dos CRI e, consequentemente, a Remuneração das Notas Comerciais (conforme definido abaixo).*

3.26.1. No âmbito da coleta de intenções de investimento, foram observados os procedimentos descritos nos Prospectos e no Contrato de Distribuição."

[...]

"3.3 ***Quantidade de CRI****: Foram emitidos 200.000 (duzentos mil) CRI, sendo* ***(i)*** *118.506 (cento e dezoito mil e quinhentos e seis) CRIs referentes aos CRI da 1ª Série;* ***(ii)*** *22.183 (vinte e dois mil e cento e oitenta e três) CRIs referentes aos CRI da 2ª Série; e* ***(iii)*** *59.311 (cinquenta e nove mil e trezentos e onze) CRIs referente aos CRI da 3ª Série."*

[...]

"3.4. ***Valor Total da Emissão:*** *O valor total da Emissão é de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sendo* ***(i)*** *R$118.506.000,00 (cento e dezoito milhões, quinhentos e seis mil reais) referentes aos CRI da 1ª Série;* ***(ii)*** *R$ 22.183.000,00 (vinte e dois milhões, cento e oitenta e três mil reais) referentes aos CRI da 2ª Série; e* ***(iii)*** *R$ 59.311.000,00 (cinquenta e nove milhões, trezentos e onze mil reais) CRIs referente aos CRI da 3ª Série."*

"5.2.1 ***Remuneração dos CRI da 1ª Série****. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à 112,5000% (cento e doze inteiros e cinquenta centésimos por cento) da Taxa DI, de um dia, "over extra grupo", calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI da 1ª Série"), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, por Dias Úteis decorridos, durante o Período de Capitalização (conforme definido abaixo) desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula:*

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

onde:

J *= valor unitário da Remuneração dos CRI da 1ª Série devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;*

VNe *= Valor Nominal ou saldo do Valor Nominal, conforme o caso, dos CRI da 1ª Série informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;*

Fator DI *= produtório das Taxas DI desde a primeira Data de Integralização ou da Data de*

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Pagamento da Remuneração do CRI da 1ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n}\left[1 + \left(TDI_K x \frac{p}{100}\right)\right]$$

Sendo que:

"k" *corresponde ao número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n", sendo "k" um número inteiro;*

"***n***" *corresponde ao número de Taxas DI consideradas no Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;*

"***p***" *= 112,5000; e*

"***TDIk***" *correspondente à Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:*

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

Onde:

DIk *= Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais.*

Observações:

(i) O fator resultante da expressão é considerado $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ *com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;*

(ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários, sendo que $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ *a cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;*

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

(iv) Para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo em relação à data de cálculo dos CRI da 1ª Série. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI da 1ª Série no dia 15, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 12 pela B3, considerando que os dias decorridos entre os dias 12 e 15 são todos Dias Úteis.

Para fins deste Termo de Securitização, "Período de Capitalização" significa o intervalo de

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

*tempo que se inicia **(i)** na primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva Série (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva Série (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; ou **(ii)** Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva Série imediatamente anterior (inclusive) e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva Série (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI da respectiva Série."*

[...]

"5.2.2. Remuneração dos CRI da 2ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de 1,5500% (um inteiro e cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI da 2ª Série"), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, durante o Período de Capitalização desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), a ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

***J** = valor unitário da Remuneração dos CRI da 2ª Série devida, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;*

***VNe** = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e*

***FatorJuros** = fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:*

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

Sendo que:

FatorDI = produtório das Taxas DI, desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI da 2ª Série imediatamente anterior, conforme o caso,

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^{n} \left(1 + \text{TDI}_k\right)$$

inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

***n** = número total de Taxa DI consideradas na apuração do produtório, sendo "n" um número inteiro;*

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

k *= Número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n", sendo "k" um número inteiro;*

TDI$_k$ *= Taxa DI expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:*

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

Onde:

DI$_k$ *= Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais;*

FatorSpread: *sobretaxa calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:*

$$\mathrm{FatorSpread} = \left\{ \left[\left(\frac{\mathrm{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{\mathrm{DP}}{252}} \right] \right\}$$

Onde:

spread = 1,5500; e

DP = Número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI da 2ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 2ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

(i) O fator resultante da expressão (1 + TDI k) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento;

(ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDI k) sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

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

(iv) Para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo em relação à data de cálculo dos CRI da 2ª Série. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI da 2ª Série no dia 15, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 12 pela B3, considerando que os dias

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

decorridos entre os dias 12 e 15 são todos Dias Úteis."

[...]

"5.2.3. Remuneração dos CRI da 3ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 15,5000% (quinze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis("Remuneração dos CRI da 3ª Série" e, em conjunto com a Remuneração dos CRI da 1ª Série da Remuneração dos CRI da 2ª Série, a "Remuneração dos CRI"), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, por Dias Úteis decorridos, durante o Período de Capitalização, desde a primeira Data de Integralização ou desde a última Data de Pagamento de Remuneração, conforme o caso, até a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

***J = valor unitário** da Remuneração dos CRI da 3ª Série devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;*

***VNe** = Valor Nominal ou saldo do Valor Nominal dos CRI da 3ª Série, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;*

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

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

onde:

***"spread"** = 15,5000 ; e*

*"**DP**" = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro."*

2.2. Adicionalmente, as Partes concordam em realizar as adequações que se façam necessárias nas definições do Termo de Securitização.

3. DAS RATIFICAÇÕES

3.1. Todos os termos e condições do Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento não implicam em novação, e são, neste ato, ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito, de forma que a Securitizadora, neste

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

ato, ratifica todas as declarações prestadas no Termo de Securitização as quais permanecem integralmente verdadeiras e válidas.

4. DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. As Partes, neste ato, reiteram todas as obrigações assumidas e todas as declarações e garantias prestadas no Termo de Securitização, que se aplicam ao Aditamento, como se aqui estivessem transcritas.

4.2. Lei Aplicável e Foro. Este Aditamento é regido por, e deverá ser interpretado de acordo com, as Leis da República Federativa do Brasil.

4.3. As Partes elegem o foro da comarca da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser, como competente para dirimir quaisquer controvérsias ou litígios decorrentes ou relacionados a este Aditamento.

4.4. Assinatura Digital. As Partes acordam e aceitam que este Adiamento pode ser assinados eletronicamente, inclusive por meio da utilização de plataforma eletrônica de preferência das Partes, caso em que serão consideradas válidas 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, sendo tais assinaturas eletrônicas legítimas e suficientes para comprovar (i) a identidade do representante legal de cada Parte, (ii) a vontade de cada Parte em firmar este Aditamento, e (iii) a integridade deste Aditamento.

4.5. A data de assinatura deste Aditamento será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil, conforme disposto pelo artigo 10 da MP 2.200/01. Ademais, ainda que alguma Parte venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

ESTANDO ASSIM, certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e seus sucessores, celebram o presente Aditamento eletronicamente, com a dispensa das assinaturas de testemunhas conforme Art. 34. da Lei n° 14.620, de 13 de julho de 2023.

São Paulo, 17 de dezembro de 2025

[as assinaturas das partes seguem em páginas separadas]

[restante da página intencionalmente deixado em branco]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

(Página de Assinatura 1/2 do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 529ª (Quingentésima Vigésima Nona) Emissão, em 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela BRZ Empreendimentos e Construções S.A.)

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

(Página de Assinatura 2/2 do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 529ª (Quingentésima Vigésima Nona) Emissão, em 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela BRZ Empreendimentos e Construções S.A.)

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A



Nome:
Cargo:



Nome:
Cargo:

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

ANEXO I

CONSOLIDAÇÃO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 529ª (QUINGENTÉSIMA VIGÉSIMA NONA) EMISSÃO, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito:

I. como companhia securitizadora emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com registro perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 477 na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

II. na qualidade de agente fiduciário representante da comunhão dos interesses dos titulares de CRI, nomeado nos termos do artigo 26 da Lei 14.430 (conforme abaixo definido) e da Resolução CVM 17:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com filial situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Agente Fiduciário").

A Emissora e o Agente Fiduciário, adiante designados em conjunto como "Partes" e, individualmente como "Parte", firmam o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 529ª (Quingentésima Vigésima Nona) Emissão, em 3 (três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela BRZ Empreendimentos e Construções S.A.*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), de acordo com a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430"), a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), a Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("Resolução CMN 5.118"), e os demais normativos aplicáveis, bem como em consonância com o estatuto social da Emissora, para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) representados pela CCI (conforme abaixo definido) e a correspondente emissão dos CRI (conforme abaixo definido) pela Emissora, de acordo com as seguintes Cláusulas e condições.

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

CLÁUSULA I
DAS DEFINIÇÕES

1.1. Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com letra maiúscula no corpo deste Termo de Securitização e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino, conforme o caso:

"Agente Fiduciário"	Tem seu significado atribuído no preâmbulo.
"ANBIMA"	A **Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA**, pessoa jurídica de direito privado com sede na Avenida República do Chile, nº 230, 13º andar, CEP 20.031-919, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
"**Anúncio de Encerramento**"	Significa o anúncio de encerramento da Oferta a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da B3 e da CVM, na forma dos artigos 13 e 76 da Resolução CVM 160.
"**Anúncio de Início**"	Significa o anúncio de início da Oferta a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da B3 e da CVM, na forma dos artigos 13 e 59, II, da Resolução CVM 160.
"Aviso ao Mercado"	Significa o aviso ao mercado da Oferta, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da B3 e da CVM, na forma dos artigos 13 e artigo 57 da Resolução CVM 160.
"Aprovação Societária da Devedora"	Significa a Aprovação Societária da Devedora, conforme definida na Cláusula 1.3 deste Termo de Securitização.
"Assembleia" ou "Assembleia de Titulares de CRI"	Significa a assembleia especial de Titulares dos CRI, a ser realizada nos termos previstos na Resolução CVM 60 e nas demais disposições legais e regulatórias aplicáveis, bem como neste Termo de Securitização.
"Auditor Independente do Patrimônio Separado"	Significa o **BLB AUDITORES INDEPENDENTES**, com estabelecimento na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Vargas, 2121, conjunto 603, Jardim América, CEP 14024-260, inscrita no CNPJ sob o número

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

	06.096.033/0001-63, na qualidade de auditor independente contratado para auditoria anual das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.
"Autoridade"	Significa qualquer Pessoa, entidade ou órgão: **(i)** vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao Poder Público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Judiciário, Legislativo e/ou Executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras pessoas de direito público; e/ou **(ii)** que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros.
"Banco Depositário"	Significa o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**
"Banco Liquidante"	Significa a **OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, sociedade anônima, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 39.519.944/0001-05, ou o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha 100, Torre Olavo Setubal, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.701.190/0001-04.
"B3"	Significa a **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
"Boletim de Subscrição das Notas Comerciais"	Significa o boletim de subscrição das Notas Comerciais.
"CCI"	Significa, em conjunto, a CCI da 1ª Série, a CCI da 2ª Série e a CCI da 3ª Série.

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

"CCI da 1ª Série"	Significa a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, da 1ª (primeira) série, emitida pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão de CCI.
"CCI da 2ª Série"	Significa a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, da 2ª (segunda) série, emitida pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão de CCI.
"CCI da 3ª Série"	Significa a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, da 3ª (terceira) série, emitida pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão de CCI.
"CETIP21"	Significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3 (Balcão B3).
"Cessão Fiduciária"	Significa a cessão fiduciária da Conta Vinculada, bem como de todos os recursos existentes na Conta Vinculada, a qualquer momento até a integral quitação das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.
"CMN"	Significa o Conselho Monetário Nacional.
"**CNPJ**"	Significa o Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
"Código ANBIMA"	Significa o "*Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*", publicado pela ANBIMA, em vigor desde 15 de julho de 2024.
"Código de Ofertas Públicas ANBIMA"	Significa o "*Código de Ofertas Públicas*", publicado pela ANBIMA, em vigor desde 15 de julho de 2024.
"Código Civil"	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
"Código de Processo Civil"	Significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.
"COFINS"	Significa a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
"Condições Precedentes de Integralização dos CRI"	Significa que os CRI somente serão integralizados após a verificação, pela Securitizadora, das seguintes condições:

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

	(i) Constituição dos créditos imobiliários que servirão de lastro aos CRI, por meio da assinatura do Termo de Emissão; **(ii)** Recebimento, pela Securitizadora, da conclusão da diligência jurídica da Operação realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação, incluindo o recebimento da lista de auditoria final, realizada pelos assessores legais da operação; e **(iii)** Recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (legal opinion) preparado pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora, a seu exclusivo critério e sem vedações de utilização, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação.
"Conta Centralizadora"	Significa, preferencialmente, a Conta Centralizadora Opea ou, mediante notificação da Securitizadora, a Conta Centralizadora Itaú, quando mencionadas em conjunto, ambas submetidas ao regime fiduciário, nos termos do Termo de Securitização, e atreladas ao Patrimônio Separado.
"Conta Centralizadora Opea"	Significa a conta corrente de nº 7380-1, na agência 0001 do Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (nº 535), de titularidade da Emissora.
"Conta Centralizadora Itaú"	Significa a conta corrente de nº 98937-5, na agência 0910 do Itaú Unibanco S.A. (nº 341),

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

	de titularidade da Emissora.
"Conta de Livre Movimentação"	Significa a conta corrente 22499-9, agência 3102 do Banco Itaú 341, de titularidade da Devedora.
"Conta Vinculada"	Significa a conta vinculada de titularidade da Devedora, mantidas junto ao Banco Depositário, conforme descritas no Contrato de Cessão Fiduciária.
"Contrato de Cessão Fiduciária"	Significa o "*Instrumento Particular de Contrato de Constituição de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada*", a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária.
"Contrato de Custódia"	Significa o "Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário", a ser firmado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante para formalizar a contratação dos serviços de registro e custódia dos documentos comprobatórios.
"Contrato de Distribuição"	Significa o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 3 (Três) Séries da 529ª (Quingentésima Vigésima Nona) Emissão da Opea Securitizadora S.A.*", celebrado em 17 de novembro 2025 entre a Devedora, a Emissora e o Coordenador Líder.
"Controlada"	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
"Controladora"	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
"Controle"	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de "controle" estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.
"Coordenador Líder"	Significa a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

	Kubitschek, n.º 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.332.886/0011-78.
"Créditos Imobiliários"	Significa todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Devedora no âmbito das Notas Comerciais, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes do Termo de Emissão em relação às Notas Comerciais, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável.
"CRI"	Significa, em conjunto, os CRI da 1ª Série, os CRI da 2ª Série e os CRI da 3ª Série.
"CRI da 1ª Série"	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da 529ª (Quingentésima Vigésima Nona) emissão, da 1ª (primeira) série, da Securitizadora, nos termos previstos neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável.
"CRI da 2ª Série"	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da 529ª (Quingentésima Vigésima Nona) emissão, da 2ª (segunda) série, da Securitizadora, nos termos previstos neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável.
"CRI da 3ª Série"	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da 529ª (Quingentésima Vigésima Nona) emissão, da 3ª (terceira) série, da Securitizadora, nos termos previstos neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável.
"CRI em Circulação"	Para fins de constituição de quórum, serão considerados como "CRI em Circulação" todos aqueles CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora e/ou a Devedora possuam em tesouraria e/ou os que sejam de propriedade de: (i) Qualquer Controladora, direta ou

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

	indireta, da Emissora e/ou da Devedora; (ii) Qualquer coligada ou Controlada, direta ou indireta, da Emissora e/ou da Devedora; (iii) Diretores ou conselheiros da Emissora e/ou da Devedora (e respectivos cônjuges e familiares); (iv) Funcionários e/ou representantes da Emissora e/ou da Devedora (e respectivos cônjuges e familiares); e (v) Titular(es) dos CRI que não tenha(m) aportado recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para arcar com sua(s) respectiva(s) parte de obrigações de aporte de recursos no Patrimônio Separado para arcar com eventuais despesas necessárias para manutenção do referido patrimônio e defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, se aplicável.
"Cronograma Indicativo"	Significa o cronograma de destinação dos recursos captados com a Emissão dos CRI, de forma indicativa e não vinculante, conforme constante do **Anexo V** a este Termo de Securitização.
"CSLL"	Significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
"**CVM**"	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Amortização dos CRI"	Tem seu significado atribuído na cláusula 4.7.1abaixo.
"Data de Emissão dos CRI"	Significa a data de emissão dos CRI, conforme prevista na Cláusula 3.7 abaixo.
"Data de Emissão das Notas Comerciais"	Significa a data de emissão das Notas Comerciais, conforme prevista na Cláusula 5.1 do Termo de Emissão.
"Data de Integralização dos CRI"	Significa qualquer data em que forem integralizados parcial ou totalmente os CRI.
"Data de Integralização das Notas Comerciais"	Significa qualquer data em que forem integralizadas, parcial ou totalmente, as Notas Comerciais pela Emissora, ou seja, qualquer data em que forem disponibilizados, total ou parcialmente, os recursos de integralização das Notas Comerciais pela Emissora à Devedora.
"Data de Pagamento dos CRI"	Significa cada uma das datas de pagamento de Amortização e Remuneração dos CRI

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

	devidas à Emissora, conforme previstas no **Anexo I** a este Termo de Securitização.
"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI"	Significa cada data de pagamento da Remuneração dos CRI, a ser paga, mensalmente, em cada uma das datas descritas no **Anexo I** deste Termo de Securitização.
"Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais"	Significa cada data de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais, a ser paga, mensalmente, em cada uma das datas descritas no **Anexo IV** do Termo de Emissão.
"Data de Vencimento dos CRI"	Significa, em conjunto, a Data de Vencimento dos CRI da1ª Série, a Data de Vencimento dos CRI da 2ª Série e a Data de Vencimento dos CRI da 3ª Série.
"Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série"	Significa a data de vencimento dos CRI da 1ª Série, qual seja, em 15 de dezembro de 2028.
"Data de Vencimento dos CRI da 2ª Série"	Significa a data de vencimento dos CRI da 2ª Série, qual seja, em 15 de dezembro de 2028.
"Data de Vencimento dos CRI da 3ª Série"	Significa a data de vencimento dos CRI da 3ª Série, qual seja, em 16 de dezembro de 2030.
"Data de Vencimento das Notas Comerciais"	Significa, em conjunto, a Data de Vencimento das Notas Comerciais da 1ª Série, a Data de Vencimento das Notas Comerciais da 2ª Série e a Data de Vencimento das Notas Comerciais da 3ª Série.
"Data de Vencimento das Notas Comerciais da 1ª Série"	Significa a data de vencimento das Notas Comerciais da 1ª Série, qual seja, em 13 de dezembro de 2028.
"Data de Vencimento das Notas Comerciais da 2ª Série"	Significa a data de vencimento das Notas Comerciais da 2ª Série, qual seja, em 13 de dezembro de 2028.
"Data de Vencimento das Notas Comerciais da 3ª Série"	Significa a data de vencimento das Notas Comerciais da 3ª Série, qual seja, em 12 de dezembro de 2030.
"Decreto 6.306"	Significa o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 conforme alterado.
"Decreto 10.278"	Significa o Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020 conforme alterado.
"Despesas Iniciais"	Significam as despesas iniciais assim identificadas no **Anexo VII** a este Termo de Securitização.
"Despesas Recorrentes"	Significam as despesas recorrentes assim identificadas no **Anexo VII** a este Termo de Securitização.

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

"Destinação de Recursos"	Significa a Destinação de Recursos das Notas Comerciais e a Destinação de Recursos dos CRI, em conjunto.
"Destinação dos Recursos dos CRI"	Tem o significado atribuído na Cláusula 3.28 abaixo.
"Destinação de Recursos das Notas Comerciais"	Tem o significado atribuído na Cláusula 3.29 abaixo.
"Devedora"	Significa a **BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.**, em fase operacional, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários categoria "A", perante a CVM, com sede na cidade de Campinas, estado de São Paulo, na Avenida Coronel Silva Teles, nº 1002, Andar 4, Sala 41-44, bairro Cambuí, CEP 13024-001, inscrita no CNPJ sob nº 04.065.053/0001-41, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35300676611.
"Dia(s) Útil(eis)"	Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
"Documentos Comprobatórios"	Significa os documentos comprobatórios da Destinação de Recursos, conforme definido na Cláusula 3.29.5 abaixo.
"Documentos da Operação"	Significa, quando mencionados em conjunto: **(i)** o Termo de Emissão; **(ii)** o Contrato de Cessão Fiduciária; **(iii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iv)** o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais; **(v)** este Termo de Securitização; **(vi)** o Contrato de Distribuição; **(vii)** o Contrato de Banco Depositário (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária); **(viii)** os Prospectos **(ix)** a Lâmina da Oferta (conforme definida nos Prospectos); **(x)** qualquer outro documento celebrado e/ou divulgado no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta, incluindo, o material publicitário e os documentos de suporte a apresentações para investidores, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação (conforme abaixo definido) poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e **(xi)** quaisquer eventuais aditamentos relacionados aos documentos

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

	previstos nos itens anteriores, conforme aplicável.
"Emissão de Notas Comerciais"	Significa a emissão das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão.
"Emissão dos CRI"	Significa a emissão dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização.
"Empreendimentos Lastro"	Significa os imóveis descritos no **Anexo V** a este Termo de Securitização.
"Eventos de Vencimento Antecipado"	São os eventos listados na Cláusula VII do Termo de Emissão, cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI.
"Encargos Moratórios"	Correspondem **(i)** aos 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 sobre o débito em atraso; e **(ii)** a multa não compensatória de 2% (dois por cento) *flat* sobre o débito em atraso.
"Escriturador"	Significa o **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3500, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64.
"Evento Tributário"	Tem seu significado atribuído na cláusula 6.1 abaixo.
"Escritura de Emissão de CCI"	Significa o "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (Três) Séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrado entre a Emissora e a Instituição Custodiante em 17 de novembro de 2025, conforme aditada.
"Fundo de Despesas"	Tem o significado atribuído na Cláusula 14.8 deste Termo de Securitização.
"Garantia Firme"	Tem o significado atribuído na Cláusula 14.8 abaixo.
"Instituição Custodiante"	Significa **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** qualificada no preâmbulo.
"Instrução Normativa 1.037"	A Instrução Normativa da RFB n.º 1.037, de 4 de junho de 2010.
"Instrução Normativa 1.585"	A Instrução Normativa da RFB n.º 1.585, de 31

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

	de agosto de 2015.
"Investimentos Permitidos"	Significa **(i)** fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco geridos por instituições financeiras com *rating* "AAA" ou equivalente em escala nacional emitido pela *Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., Moody's América Latina* ou a *Fitch Ratings*, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo BACEN; **(ii)** certificados de depósito bancário com liquidez diária e risco baixo emitidos por instituições financeiras com *rating* "AAA" ou equivalente em escala nacional emitido pela *Standard & Poor's Ratings Ltda., Moody's América Latina* ou a *Fitch Ratings*; (iii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos pós fixados e indexados à SELIC, de emissão do Governo Federal do Brasil, com liquidez diária e risco baixo; e/ou **(iv)** títulos públicos federais com liquidez diária;
"Investidores Qualificados" ou "Investidores"	São os investidores assim entendidos nos termos dos artigos 12 e 13 da Resolução CVM 30.
"IOF"	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários.
"IPCA"	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
"IRPJ"	O Imposto de Renda – Pessoa Jurídica.
"ISS"	O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.
"Leis Anticorrupção"	Significa as normas aplicáveis às Partes que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, sem limitação, o Decreto-Lei n.º 2.848/1940, a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado e, desde que

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

	aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e a *UK Bribery Act of 2010*.
"Lei 6.404"	Significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei 8.981"	Significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
"Lei 10.931"	Significa a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004.
"Lei 11.033"	Significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"Lei 11.101"	Significa a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.
"Lei 13.874"	Significa a Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada.
"Lei 14.195"	Significa a Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021.
"Lei 14.430"	Significa a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.
"MDA"	Significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3.
"Montante Devido Antecipadamente"	Tem seu significado atribuído na cláusula 6.4.1 abaixo.
"Notas Comerciais"	Significa, em conjunto, as Notas Comerciais da 1ª Série, as Notas Comerciais da 2ª Série e as Notas Comerciais da 3ª Série.
"Nova Securitizadora"	Tem seu significado atribuído na cláusula 8.4.3 abaixo.
"Notas Comerciais da 1ª Série"	Significa as notas comerciais escriturais, da 1ª (primeira) série, para colocação privada, da 2ª (segunda) emissão da Devedora.
"Notas Comerciais da 2ª Série"	Significa as notas comerciais escriturais, da 2ª (segunda) série, para colocação privada, da 2ª (segunda) emissão da Devedora.
"Notas Comerciais da 3ª Série"	Significa as notas comerciais escriturais, da 3ª (terceira) série, para colocação privada, da 2ª (segunda) emissão da Devedora.
"Oferta a Mercado"	Tem seu significado atribuído na cláusula 3.25.3 abaixo.
"Obrigações Garantidas"	Significa **(i)** todas as obrigações principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas às Notas Comerciais, bem como das demais obrigações assumidas

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

	pela Devedora perante a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, no âmbito dos Documentos da Operação, em especial, mas sem se limitar, aos valores referentes ao pagamento do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, da Remuneração das Notas Comerciais e/ou dos Encargos Moratórios, se houver; e **(ii)** de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Oferta e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão da Cessão Fiduciária, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e/ou pelos titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado para arcar com tais custos.
"Oferta"	Significa a distribuição pública dos CRI, registrada sob o rito de registro automático de distribuição, destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, nos termos da Resolução CVM 160.
"Operação de Securitização" ou "Operação"	Significa a operação de securitização dos Créditos Imobiliários, que resultará na Emissão dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, aos quais as Notas Comerciais serão vinculadas como lastro, de modo que ficarão vinculadas aos CRI e seu Patrimônio Separado.
"Patrimônio Separado"	Significa o patrimônio separado constituído em favor dos Titulares de CRI após a instituição de regime fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização e da Lei 14.430, composto pelos Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas Notas Comerciais, pela Cessão Fiduciária, pelo Fundo de Despesas, pela Conta Centralizadora e pelas Contas Vinculadas, o qual não se confunde com o patrimônio

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

	comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado.
"PIS"	Significa o Programa de Integração Social.
"Período de Capitalização"	Tem seu significado atribuído na cláusula 5.2.1, item (vi) abaixo.
"Pessoa"	Significa qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), personificada ou não, condomínio, *trust*, veículo de investimento, comunhão de recursos ou qualquer organização que represente interesse comum, ou grupo de interesses comuns, inclusive previdência privada patrocinada por qualquer pessoa jurídica.
"Plano de Distribuição"	Tem seu significado atribuído na cláusula 3.25.2 abaixo.
"Procedimento de *Bookbuilding*"	Tem seu significado atribuído na cláusula 3.26 abaixo.
"Preço de Integralização dos CRI"	Significa o preço de integralização dos CRI estipulado na Cláusula 4.2 abaixo.
"Preço de Integralização das Notas Comerciais"	Significa o preço de integralização das Notas Comerciais, conforme definido no Termo de Emissão.
"Público-Alvo"	Tem seu significado atribuído na cláusula 3.27 abaixo.
"Prospectos"	Significa, em conjunto, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo.
"Prospecto Preliminar"	prospecto preliminar da Oferta, a ser disponibilizado aos investidores quando da divulgação do Aviso ao Mercado.
"Prospecto Definitivo"	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.
"Regime Fiduciário"	Significa o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, na forma da Lei 14.430, representados integralmente pelo Patrimônio Separado, segregando os Créditos Imobiliários do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado.
"Regras e Procedimentos ANBIMA"	Significa as "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, de 24 de março

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

	de 2025.
"Relatórios de Destinação dos Recursos"	Tem o significado atribuído na Cláusula 3.29.5 abaixo.
"Remuneração dos CRI da 1ª Série"	Significa a remuneração a que farão jus os CRI da 1ª Série, calculada nos termos da Cláusula 5.2.1 deste Termo de Securitização.
"Remuneração dos CRI da 2ª Série"	Significa a remuneração a que farão jus os CRI da 2ª Série, calculada nos termos da Cláusula 5.2.2 deste Termo de Securitização.
"Remuneração dos CRI da 3ª Série"	Significa a remuneração a que farão jus os CRI da 3ª Série, calculada nos termos da Cláusula 5.2.3. deste Termo de Securitização.
"Remuneração das Notas Comerciais"	Significa a remuneração a que farão jus as Notas Comerciais, calculada nos termos do Termo de Emissão.
"Resgate Antecipado dos CRI"	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.1 abaixo.
"Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais"	Significa o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão.
"Resolução CMN 5.118"	Tem seu significado atribuído no preâmbulo.
"Resolução CVM 17"	Significa a Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 30"	Significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 60"	Tem seu significado atribuído no preâmbulo.
"Resolução CVM 160"	Tem seu significado atribuído no preâmbulo.
"RFB"	Significa a Receita Federal do Brasil.
"Saldo Devedor"	Significa o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI devida desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, até a data do efeito resgate antecipado ou amortização extraordinária, exclusive, calculada *pro rata temporis*.
"Taxa DI"	Significa as taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over* extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br).
"TED"	Transferência Eletrônica Disponível.

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

"Termo de Emissão"	Significa o "*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da BRZ Empreendimentos e Construções S.A.*" celebrado entre a Devedora e a Securitizadora em 17 de novembro de 2025, conforme aditado.
"Titulares de CRI"	Os investidores qualificados, assim definidos pelas normas aplicáveis da CVM, que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
"Valor do Fundo de Despesas"	Tem o significado atribuído na Cláusula 14.8 abaixo.
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas"	Tem seu significado atribuído na cláusula 14.8.2 abaixo.
"Valor Nominal Unitário"	Significa o valor nominal unitário dos CRI na Data de Emissão, conforme indicado na Cláusula 3.6 abaixo.
"Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais"	Significa o valor nominal unitário das Notas Comerciais na Data de Emissão das Notas Comerciais, conforme indicado no Termo de Emissão.
"Valor Total da Emissão"	Significa o valor total da Emissão dos CRI, que será de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI.

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

1.2.1. **Aprovação Societária da Emissora.** A Emissão e a Oferta dos CRI não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do Artigo 29, parágrafo terceiro, do Estatuto Social aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 29 de novembro de 2024, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão realizada em 23 de maio de 2025 sob o nº 172.520/25-3.

1.3. **Aprovação Societária da Devedora.** A Emissão das Notas Comerciais é realizada e o Termo de Emissão é celebrado de acordo com a deliberação da reunião do conselho de administração da Devedora, realizada em 14 de novembro de 2025 ("Aprovação Societária da Devedora"), na qual foram aprovadas, dentre outras matérias, **(i)** as condições da emissão das Notas Comerciais conforme disposto no Termo de Emissão, conforme disposto nos Artigos 45 e seguintes da Lei 14.195; **(ii)** a outorga da Cessão Fiduciária; e **(iii)** a autorização aos diretores da Devedora para adotarem todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários à emissão das Notas Comerciais, incluindo, sem limitação, o Termo de Emissão e o Contrato de Cessão Fiduciária.

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

1.3.1. A Devedora declarou, no âmbito do Termo de Emissão, estar apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: **(a)** ter como setor principal de atividade da Devedora o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Devedora; **(b)** não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e **(c)** destinar os recursos obtidos com a Emissão das Notas Comerciais em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

CLÁUSULA II
DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. **Corporativo – Créditos Imobiliários.**

2.1.1. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI aos CRI, conforme as características descritas na Cláusula III abaixo. As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, foram emitidas pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.1.2. Classificação ANBIMA. De acordo com o artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: **(i)** categoria: "Residencial", nos termos do artigo 4º, inciso I, item "a", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(ii)** concentração: "concentrado", uma vez que os créditos imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso II, item "b", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(iii)** tipo de segmento: " Apartamentos ou casas", considerando, que os recursos serão destinados a construção e/ou reforma dos Empreendimentos Lastro, nos termos do artigo 4º, inciso III, item "a", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; e **(iv)** tipo de contrato com lastro: " Cédulas de crédito bancário ou Valores Mobiliários representativos de dívida", uma vez que os créditos imobiliários decorrem das Notas Comerciais, objeto do Termo de Emissão, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "c", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.

2.1.3. Valor total dos créditos na data da emissão. Os Créditos Imobiliários vinculados à presente Emissão são de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) na Data de Emissão sendo **(i)** R$ 118.506.000,00 (cento e dezoito milhões, quinhentos e seis mil reais) referentes às Notas Comerciais da 1ª Série (conforme definido abaixo); **(ii)** R$ 22.183.000,00 (vinte e dois milhões, cento e oitenta e três mil reais) referentes às Notas Comerciais da 2ª Série (conforme definido abaixo); e **(iii)** R$ 59.311.000,00 (cinquenta

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

e nove milhões e trezentos e onze mil reais) referentes às Notas Comerciais da 3ª Série (conforme definido abaixo).

2.1.4. Créditos performados ou não performados no momento da cessão ou subscrição pela companhia securitizadora. Os Créditos Imobiliários são créditos performados uma vez que se decorrem de título de dívida e que o pagamento não está condicionado a qualquer evento futuro, nos termos do §3º do artigo 7 do Anexo Normativo II da Resolução CVM 60.

2.1.5. Formalização da aquisição pela Securitizadora, indicando a maneira pela qual os créditos foram adquiridos/integralizados pela Emissora. Os Créditos Imobiliários são decorrentes da subscrição das Notas Comerciais, pela Emissora, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Notas Comerciais, nos termos e condições previstos no Termo de Emissão, sendo que a integralização das Notas Comerciais ocorrerá em decorrência da integralização dos CRI, mediante o repasse, pela Securitizadora, de recursos recebidos a título de integralização dos CRI pelos respectivos investidores.

2.1.6. Pagamentos decorrentes do lastro. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas no Termo de Emissão.

2.1.6.1. Até a quitação integral das obrigações previstas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários e a Conta Centralizadora, bem como todos os direitos, bens e pagamentos, a qualquer título, deles decorrentes, agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, na forma descrita no presente Termo de Securitização.

2.1.6.2. Conforme definido no Termo de Emissão, quaisquer recursos relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI em razão do cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora no Termo de Emissão, deverão ser depositados no respectivo dia de pagamento na Conta Centralizadora. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta Centralizadora até a referida data, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades em razão do descumprimento de obrigações a ela imputadas resultantes do não cumprimento do prazo acima previsto. Neste caso, a Devedora se responsabiliza pelo não cumprimento dessas obrigações pecuniárias, sendo certo que os encargos moratórios das Notas Comerciais devidos à Emissora nos termos do Termo de Emissão serão repassados aos Titulares de CRI, conforme pagos pela Devedora à Emissora.

2.1.7. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação e regulamentação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia de Titulares de CRI. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão da garantia dos Créditos Imobiliários constituídas, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI caso a Emissora não o faça. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

2.1.7.1. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento dos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, caso a Emissora não o faça.

2.1.8. Possibilidade e condições para a substituição dos créditos que servem de lastro. Não será admitida revolvência ou substituição dos Créditos Imobiliários que compõem lastro dos CRI.

2.1.9. Custódia. O presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, bem como todos os documentos que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, quais sejam: **(i)** o Termo de Emissão, **(ii)** o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais; **(iii)** a Escritura de Emissão das CCI; e **(iv)** os eventuais aditamentos dos itens (i) e (iii) serão custodiados pela Instituição Custodiante até a Data de Vencimento dos CRI ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado, conforme previsto nos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60.

2.1.9.1. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios até a Data de Vencimento dos CRI ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

2.1.9.2. Os Documentos Comprobatórios serão mantidos pela Instituição Custodiante, na qualidade de fiel depositário com as funções de: **(i)** receber os Documentos Comprobatórios, os quais evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários; **(ii)** fazer a custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios até a data de liquidação total do Patrimônio Separado; e **(iii)** diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os Documentos Comprobatórios.

2.1.9.3. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931.

2.2. **Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado.** Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de emissora das Notas Comerciais.

2.3. **Características dos Créditos Imobiliários.** Os Créditos Imobiliários, representados

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

pela CCI, contam com as seguintes características, nos termos do artigo 2º, inciso V e parágrafo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60:

5. **Emissor da CCI**. Emissora;

6. **Devedora dos Créditos Imobiliários**. Devedora;

7. **Imóveis a que estejam vinculados**. Os Créditos Imobiliários estão vinculados aos Empreendimentos Lastro, os quais se encontram descritos no **Anexo V** deste Termo de Securitização;

8. **Cartório de Registro de Imóveis em que os Empreendimentos Lastro estão registrados**. Cartórios de Registro de Imóveis indicados no **Anexo V** deste Termo de Securitização;

9. **Matrículas dos Empreendimentos Lastro.** Os Empreendimentos Lastro vinculados aos Créditos Imobiliários estão registrados nas matrículas indicadas no **Anexo V** deste Termo de Securitização;

10. **Situação do Registro**. Os Empreendimentos Lastro estão devidamente formalizados e registrados nas matrículas indicadas no **Anexo V** a este Termo de Securitização;

11. **Habite-se**. Conforme descrito no **Anexo V** a este Termo de Securitização;

12. **Regime de Incorporação**. Conforme descrito no **Anexo V** a este Termo de Securitização;

13. **Valor dos Créditos Imobiliários**. O valor total dos Créditos Imobiliários é de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).

14. **Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários**. Observado o disposto no Termo de Emissão **(i)** as Notas Comerciais da 1ª Série terão prazo de 1.094 (um mil e noventa e quatro) dias a contar da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 13 de dezembro de 2028 ("Data de Vencimento das Notas Comerciais da 1ª Série"); **(ii)** as Notas Comerciais da 2ª Série terão prazo de 1.094 (um mil e noventa e quatro) dias a contar da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 13 de dezembro de 2028 ("Data de Vencimento das Notas Comerciais da 2ª Série"); e **(iii)** as Notas Comerciais da 3ª Série terão prazo de 1.823 (um mil, oitocentos e vinte e três) dias a contar da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 12 de dezembro de 2030 ("Data de Vencimento das Notas Comerciais da 3ª Série" e, em conjunto com a Data de Vencimento das Notas Comerciais da 1ª Série e a Data de Vencimento das Notas Comerciais da 2ª Série, as "Datas de Vencimento das Notas Comerciais"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e de resgate antecipado total das Notas Comerciais, conforme previsto no Termo de Emissão;

15. **Atualização Monetária dos Créditos Imobiliários**. As Notas Comerciais não contarão com atualização monetária;

16. **Remuneração dos Créditos Imobiliários.**

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

(d) **Remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série**. Sobre o Valor Nominal das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à 112,5000% (cento e doze inteiros e cinquenta centésimos por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI")ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, durante o Período de Capitalização (conforme definido abaixo) desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou desde a Data de Pagamento de Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), a ser calculado de acordo com a fórmula prevista no Termo de Emissão;

(e) **Remuneração das Notas Comerciais da 2ª Série**. Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) de 1,5500% (um inteiro e cinquenta e cinco centésimos por cento), ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais da 2ª Série"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, durante o Período de Capitalização desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), a ser calculada de acordo com a fórmula prevista no Termo de Emissão; e

(f) Remuneração das Notas Comerciais da 3ª Série. Sobre o Valor Nominal das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes 15,5000% (quinze inteiros e cinquenta centésimos por cento)ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais da 3ª Série" e, em conjunto com a Remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série e as Notas Comerciais da 2ª Série, a "Remuneração das Notas Comerciais"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, durante o Período de Capitalização, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou desde a última Data de Pagamento de Remuneração das Notas Comerciais, conforme o caso, até a Data de Pagamento de Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), a ser calculado de acordo com a fórmula prevista no Termo de Emissão.

17. Garantias Real Imobiliária. Não há.

CLÁUSULA III
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

3.1. **Identificação dos CRI:** Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

(i) Quantidade de Patrimônios Separados: nos termos do artigo 40 da Resolução CVM 60, foi instituído 1 (um) patrimônio separado à presente Emissão dos CRI.

(ii) Série: A Emissão dos CRI será realizada em 3 (três) séries, sendo **(i)** a 1ª (primeira) série referente aos CRI da Primeira Série ("1ª Série"); **(ii)** a 2ª (segunda) série referente aos CRI da Segunda Série ("2ª Série"); e **(iii)** a 3ª (terceira) série referente aos CRI da Terceira Série ("3ª Série" e, em conjunto com a 1ª Série e com a 2ª Série, as "Séries").

(iii) Classes: a Emissão dos CRI foi feita em classe única.

(iv) Emissão: Esta é a 529ª (Quingentésima Vigésima Nona) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.

3.2. **Subordinação**: Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI, sendo certo que a cada CRI em Circulação caberá um voto nas deliberações da Assembleia de Titulares de CRI.

3.3. **Quantidade de CRI:** Foram emitidos 200.000 (duzentos mil) CRI, sendo **(i)** 118.506 (cento e dezoito mil e quinhentos e seis) CRIs referentes aos CRI da 1ª Série; **(ii)** 22.183 (vinte e dois mil e cento e oitenta e três) CRIs referentes aos CRI da 2ª Série; e **(iii)** 59.311 (cinquenta e nove mil e trezentos e onze) CRIs referente aos CRI da 3ª Série.

3.4. **Valor Total da Emissão:** O valor total da Emissão é de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sendo **(i)** R$ 118.506.000,00 (cento e dezoito milhões, quinhentos e seis mil reais) referentes aos CRI da 1ª Série; **(ii)** R$ 22.183.000,00 (vinte e dois milhões, cento e oitenta e três mil reais) referentes aos CRI da 2ª Série; e **(iii)** R$ 59.311.000,00 (cinquenta e nove milhões, trezentos e onze mil reais) CRIs referente aos CRI da 3ª Série.

3.5. **Opção de Lote Adicional:** Não haverá a possibilidade de exercício da opção de lote adicional.

3.6. **Valor Nominal Unitário:** Os CRI terão valor nominal de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

3.7. **Data de Emissão dos CRI:** A data de emissão dos CRI é o dia 15 de dezembro de 2025.

3.8. **Local de Emissão:** cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

3.9. **Prazo de Vigência e Data de Vencimento dos CRI:** Observado o disposto neste Termo de Securitização, **(i)** os CRI da 1ª Série terão prazo de 1.096 (mil e noventa e seis) dias a contar da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 15 de dezembro de 2028 ("Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série"); **(ii)** os CRI da 2ª Série terão prazo de 1.096 (mil e noventa e seis) dias a contar da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 15 de dezembro de 2028 ("Data de Vencimento dos CRI da 2ª Série"); e **(iii)** os CRI da 3ª Série terão prazo de 1.827 (mil, oitocentos

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

e vinte e sete) dias a contar da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 16 de dezembro de 2030 ("Data de Vencimento dos CRI da 3ª Série" e, em conjunto com a Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série e a Data de Vencimento dos CRI da 2ª Série, as "Datas de Vencimento dos CRI"), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização.

3.10. **Atualização Monetária dos CRI:** Os CRI não contarão com Atualização Monetária.

3.11. **Remuneração dos CRI:** Observadas as qualificações da Cláusula IV abaixo, as demais disposições sobre a Remuneração dos CRI constam na Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização.

3.11.1. Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI deverá ser paga nas datas constantes do **Anexo I** ao presente Termo de Securitização.

3.12. **Data de Início da Remuneração dos CRI:** Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da Remuneração dos CRI será a Data da Primeira de Integralização dos CRI.

3.13. **Amortização dos CRI:** Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI (ou o saldo do Valor Nominal dos CRI) serão amortizados **(i)** em uma única data, na Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série, para os CRI da 1ª Série; **(ii)** em uma única data, na Data de Vencimento dos CRI da 2ª Série, para os CRI da 2ª Série; e **(iii)** anualmente, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês contado da Data de Emissão (inclusive), em cada uma das datas descritas no Anexo I deste Termo de Securitização, sendo que o primeiro pagamento da amortização será realizado em 15 de dezembro de 2028 e o último na Data de Vencimento dos CRI da 3ª Série, para os CRI da 3ª Série.

3.14. **Regime Fiduciário:** Conforme previsto na Cláusula 8.1 abaixo, será instituído o Regime Fiduciário, nos termos do artigo 26, da Lei 14.430.

3.15. **Garantia Flutuante:** Não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora.

3.16. **Garantias:** Além do Regime Fiduciário, os CRI não contam com quaisquer outras garantias, sem prejuízo da Cessão Fiduciária, outorgada no âmbito das Notas Comerciais.

3.17. **Encargos Moratórios:** Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora, serão devidos os Encargos Moratórios previstos no Termo de Emissão, os quais serão repassados aos Titulares de CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora. Caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Titulares de CRI por motivo não imputável à Devedora, os Encargos Moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Emissora, não podendo ser objeto de cobrança pela Emissora em face da Devedora.

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

3.18. **Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** Os CRI serão depositados para **(i)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

3.19. **Forma e Comprovação de Titularidade:** Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI extrato emitido pelo Escriturador, considerando as informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

3.20. **Local de Pagamento:** Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização, encargo, multa, remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.

3.21. **Atraso no Recebimento dos Pagamentos:** O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

3.22. **Prorrogação de Prazos:** Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa aos CRI, até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com feriado declarado nacional, sábado ou domingo ou dia em que não houver expediente comercial ou bancário na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, ou na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sem nenhum acréscimo de valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que referida prorrogação de prazo somente ocorrerá caso a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI coincida com feriado declarado nacional, sábado ou domingo.

3.23. **Política de Utilização de Derivativos:** Não será utilizado qualquer instrumento derivativo, seja para alterar o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, seja para fins de proteção do seu valor.

3.24. **Código ISIN:**

3.24.1. CRI da 1ª Série: BRRBRACRIY38
3.24.2. CRI da 2ª Série: BRRBRACRIY46
3.24.3. CRI da 3ª Série: BRRBRACRIZ45

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

3.25. **Distribuição dos CRI:**

3.25.1. Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, com intermediação do Coordenador Líder, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentações aplicáveis, sob o regime de garantia firme de colocação, para o Valor Total da Emissão (“Garantia Firme”).

3.25.2. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder está realizando 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. Os CRI serão distribuídos com a intermediação dos Coordenador Líder, observado o procedimento previsto no artigo 49 da Resolução CVM 160 e no Contrato ("Plano de Distribuição"), não havendo limitação em relação à quantidade de Investidores acessados pelos Coordenador Líder e sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de Investidores, respeitado o Público-Alvo e o Plano de Distribuição.

3.25.3. Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizará esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, e da disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores ("Oferta a Mercado").

3.25.4. Após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar, poderão, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, ser realizadas apresentações para potenciais investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*) ("Apresentações para Potenciais Investidores"), conforme determinado pelo Coordenador Líder em comum acordo com a Devedora.

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

3.25.5.1. Irrevogabilidade da Oferta: A Oferta a Mercado é irrevogável, exceto nos casos previstos no Contrato de Distribuição.

3.25.6. Período de Distribuição: A distribuição dos CRI junto aos investidores da Oferta para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160:

(i) concessão do registro da Oferta na CVM; e

(ii) divulgação do Anúncio de Início.

3.25.7. Plataforma de Distribuição: A distribuição dos CRI junto ao Público-Alvo da Oferta, 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.

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

3.25.8. Distribuição Parcial: No âmbito da Oferta dos CRI, não será permitida a distribuição parcial dos CRI, tendo em vista que os CRI ofertados serão colocados sob o regime de garantia firme de colocação.

Prazo Máximo de Distribuição: A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início.

3.26. Coleta de Intenções de Investimento. Observado o Sistema de Vasos Comunicantes, o Coordenador Líder organizou o procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160 ("Procedimento de Bookbuilding"), com a finalidade de definir **(i)** a quantidade e o volume de CRI alocados em cada série e, consequentemente, de Notas Comerciais alocadas em cada Série; **(ii)** a quantidade de séries dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Séries das Notas Comerciais, observado que não houve quantidade máxima ou mínima de Notas Comerciais por séries, de modo que qualquer uma das Séries poderia ser cancelada, após a realização do Procedimento de Bookbuilding e antes da Primeira Data de Integralização (conforme definido abaixo); e **(iii)** a Remuneração dos CRI e, consequentemente, a Remuneração das Notas Comerciais (conforme definido abaixo).

3.26.1. No âmbito da coleta de intenções de investimento, foram observados os procedimentos descritos nos Prospectos e no Contrato de Distribuição.

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

3.27.1. Restrição à negociação dos CRI no mercado secundário: Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados. Desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, em especial, o artigo 4º, inciso I, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta.

3.28. **Destinação dos Recursos dos CRI:** Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para a integralização das Notas Comerciais emitidas pela Devedora ("Destinação dos Recursos dos CRI").

3.29. **Destinação dos Recursos das Notas Comerciais:** Os recursos captados por meio das Notas Comerciais serão utilizados integral e exclusivamente pela Devedora diretamente e/ou por sociedades por ela controladas, detentoras dos imóveis descritos na Tabela 1 do **Anexo V** deste Termo de Securitização ("SPEs" e "Empreendimentos Lastro", respectivamente), para pagamento de despesas futuras, de natureza imobiliária atinentes à construção e/ou reforma dos Empreendimentos Lastro, conforme cronograma indicativo constante na Tabela 2 do **Anexo V** do presente Termo de Securitização ("Destinação de Recursos das Notas Comerciais" e, em conjunto com a Destinação dos Recursos dos CRI, "Destinação dos Recursos").

3.29.1. Os recursos acima mencionados referentes aos Empreendimentos Lastro, se for o caso, serão transferidos para as sociedades controladas pela Emissora por meio de:

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

(i) aumento de capital das controladas; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC das controladas; **(iii)** mútuos para as controladas; (iv) emissão de debêntures pelas controladas; ou **(iv)** qualquer outra forma permitida em lei.

3.29.2. Os recursos captados por meio da Emissão de Notas Comerciais objeto da Destinação de Recursos, deverão ser destinados aos Empreendimentos Lastro até a data de vencimento original dos CRI. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Lastro, conforme descrita na Tabela 1 do **Anexo V**, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento ao Termo de Emissão e a este Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Lastro.

3.29.3. Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada 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.

3.29.4. Fica certo e ajustado entre as Partes que a Devedora poderá, a qualquer momento, mediante notificação à Emissora com cópia para o Agente Fiduciário, independentemente da anuência prévia da Emissora ou dos Titulares dos CRI, substituir ou alterar os Empreendimentos Lastro pelos empreendimentos imobiliários, conforme descritos na tabela 4 do **Anexo V** deste Termo de Securitização ("Empreendimentos Pré-Aprovados"). Neste caso, tal substituição ou alteração deverá ser precedida de aditamento a este Termo de Securitização, ao Termo de Emissão e à Escritura de Emissão de CCI, devendo tal aditamento ser realizado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação mencionada acima, com a qual a Emissora está desde já de acordo. Fica, desde já, certo e ajustado que, quando da celebração do aditamento, os Empreendimentos Pré-Aprovados integrarão o conceito de "Empreendimentos Lastro".

3.29.5. A Devedora poderá, a qualquer tempo, até a data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis para além daqueles identificados como Empreendimentos Lastro, para que sejam também objeto de Destinação de Recursos, mediante prévia anuência da Emissora, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será considerada aprovada se não houver objeção por Titulares de CRI em assembleia especial que representem pelo menos 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização). Caso a solicitação de inserção de novos imóveis não seja rejeitada pela Emissora, conforme orientado em Assembleia de Titulares de CRI, esta deverá ser refletida por meio de aditamento ao Termo de Emissão e a este Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da assembleia de

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Titulares de CRI.

3.29.6. A comprovação da Destinação dos Recursos deverá ser realizada, semestralmente, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Securitizadora, a qual deverá ser realizada por meio do relatório de destinação de recursos a ser enviado nos dias 31 de janeiro e 31 de julho, sendo o primeiro relatório devido em 31 de janeiro de 2026,elaborado na forma do **Anexo V** ("Relatórios de Destinação dos Recursos"), descrevendo os valores e percentuais do valor captado com a Emissão das Notas Comerciais destinados aos Empreendimentos Lastro, acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos Empreendimentos Lastro e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos Lastro no respectivo semestre ("Documentos Comprobatórios"), para fins da caracterização dos recursos oriundos das Notas Comerciais. Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou ao Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

3.29.7. O Agente Fiduciário verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos nesta Cláusula 3.28, comprometendo-se, ainda, a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021 ("Resolução CVM 17"), sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos mencionada na Cláusula 3.28 acima, na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

3.29.8. Nos termos da Cláusula 3.29.4 acima, a data limite para utilização dos recursos captados por meio das Notas Comerciais é a Data de Vencimento dos CRI. Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes do Termo de Emissão ou do resgate antecipado total das Notas Comerciais, as obrigações da Devedora, quanto ao envio das informações e documentos previstos nesta Cláusula 3.29 e ao pagamento devido ao Agente Fiduciário de que trata a Cláusula 14.2 abaixo, permanecerão vigentes até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos por meio das Notas Comerciais, que deverá ocorrer impreterivelmente até a Data de Vencimento dos CRI.

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

3.29.9. O cronograma indicativo constante da Tabela 2 do **Anexo V** deste Termo de Securitização é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, for verificada a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não será necessário aditar o Termo de Emissão e/ou o presente Termo de Securitização e não implicará em uma hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

3.29.10. A Devedora será responsável por indenizar o titular de Notas Comerciais, os titulares dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI, em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Emissão das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 3.28, exceto em caso de comprovada fraude ou dolo, conforme decisão transitada em julgado, do titular de Notas Comerciais, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário, conforme o caso.

3.29.11. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos Documentos Comprobatórios, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo à Securitizadora e ao Agente Fiduciário a responsabilidade de verificar a sua suficiência, veracidade, precisão, consistência ou atualidade das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

3.29.12. Não haverá destinação de recursos para o pagamento de aluguéis.

3.29.13. Adicionalmente, a Devedora confirmou a sua capacidade de destinar aos Empreendimentos Lastro 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 objeto dos Empreendimentos Lastro, conforme indicado na Tabela 3 do **Anexo V.**

3.30. **Vinculação dos Pagamentos:** Os Créditos Imobiliários, os recursos depositados na Conta Centralizadora e todos e quaisquer recursos a eles relativos serem expressamente vinculados aos CRI.

3.31. **Possibilidade de Emissão de Nova Série de Títulos de Securitização da Mesma Emissão:** Não haverá.

3.32. **Liquidação Financeira:** A liquidação financeira da Oferta, com a respectiva prestação de contas e pagamentos dar-se-á na data em que ocorrer a efetiva integralização dos CRI, em valor correspondente ao Preço de Integralização dos CRI, multiplicado pela quantidade de CRI efetivamente subscritos e integralizados.

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

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

3.34. **Subscrição dos CRI:** Os CRI serão subscritos no mercado primário pelos Investidores.

3.35. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3.

3.36. **Coobrigação da Emissora:** Não há.

3.37. **Duration:**

Duration dos CRI da 1ª Série: aproximadamente 2,43 em 04 de novembro de 2025.

Duration dos CRI da 2ª Série: aproximadamente 2,43 em 04 de novembro de 2025.

Duration dos CRI da 3ª Série: aproximadamente 3,00 em 04 de novembro de 2025.

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

CLÁUSULA IV
CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI

4.1. **Sobre a subscrição dos ativos serem no mercado primário e integralizados pelo preço de integralização dos CRI.** Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização dos CRI, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3, para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto no Termo de Securitização. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a exclusivo critério do Coordenador Líder, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, desde que seja aplicado à totalidade dos CRI integralizados em cada Data de Integralização, em função das condições de mercado e desde que aplicado de forma igualitária entre os CRI integralizados em uma mesma data, observado que tal colocação não implicará em alteração dos custos totais (custo *all in*) da Devedora estabelecidos neste Contrato.

4.2. **Forma de Integralização.** Os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3: **(i)** pelo Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização dos CRI, ou **(ii)** nas demais Datas de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização dos CRI").

4.2.1. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3.

4.3. **Atualização Monetária dos CRI.** Os CRI não contarão com atualização monetária.

4.4. **Remuneração dos CRI**: a Remuneração dos CRI será calculada de acordo com as fórmulas prevista nas Cláusulas 5.2.1 e 5.2.2 abaixo.

4.5. **Indisponibilidade Temporária, Extinção, Limitação e/ou Não Divulgação da Taxa DI.** os procedimentos aplicáveis em caso de indisponibilidade, impossibilidade de aplicação ou extinção da Taxa DI estão dispostos na Cláusula 5.2 abaixo deste Termo de Securitização.

4.6. **Datas de Pagamento da Remuneração.** os pagamentos da Remuneração dos CRI serão efetuados nas datas indicadas na Cláusula 5.3.1 abaixo e conforme o **Anexo I** deste Termo de Securitização.

4.7. **Amortização dos CRI e datas de amortização.**

4.7.1. Amortização dos CRI: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será amortizado nas datas e percentuais de amortização indicados no **Anexo I** a este Termo de Securitização (cada uma, uma "Data de Amortização dos CRI").

4.8. **Depósito dos pagamentos de Remuneração e Amortização dos CRI.**

4.8.1. Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização, encargo, multa, remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.

4.9. **Encargos Moratórios.**

4.9.1. Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora, serão devidos os Encargos Moratórios, os quais serão repassados aos Titulares de CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora. Caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Titulares de CRI por

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

motivo não imputável à Devedora, os Encargos Moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Emissora, não podendo ser objeto de cobrança pela Emissora em face da Devedora

4.10. **Isenção de penalidade e encargos.** Não haverá.

4.11. **Conversão de Moeda Estrangeira para Reais.** Não haverá.

CLÁUSULA V
CÁLCULO DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, DA REMUNERAÇÃO E DA AMORTIZAÇÃO DOS CRI

5.1. **Atualização Monetária dos CRI.** O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.

5.2. **Remuneração dos CRI.**

5.2.1. Remuneração dos CRI da 1ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à 112,5000% (cem inteiros e cinquenta centésimos por cento) da Taxa DI, de um dia, "*over extra grupo*", calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI da 1ª Série"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, durante o Período de Capitalização (conforme definido abaixo) desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI da 1ª Série devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal ou saldo do Valor Nominal, conforme o caso, dos CRI da 1ª Série informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator DI = produtório das Taxas DI desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração do CRI da 1ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n}\left[1 + \left(TDI_K x\ \frac{p}{100}\right)\right]$$

Sendo que:

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

"k" corresponde ao número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n", sendo "k" um número inteiro;

"**n**" corresponde ao número de Taxas DI consideradas no Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

"**p**" = 112,5000;

"**TDIk**" correspondente à Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

DIk = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Observações:

(v) O fator resultante da expressão é $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(vi) Efetua-se o produtório 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;

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

(viii) Para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo em relação à data de cálculo dos CRI da 1ª Série. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI da 1ª Série no dia 15, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 12 pela B3, considerando que os dias decorridos entre os dias 12 e 15 são todos Dias Úteis.

Para fins deste Termo de Securitização, "Período de Capitalização" significa o intervalo de tempo que se inicia **(i)** na primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva Série (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva Série (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; ou **(ii)** Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva Série imediatamente anterior (inclusive) e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva Série (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI da respectiva Série.

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

5.2.2. Remuneração dos CRI da 2ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) de 1,5500% (um inteiro e cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI da 2ª Série"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, durante o Período de Capitalização desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), a ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI da 2ª Série devida, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

FatorJuros = fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

Sendo que:

FatorDI = produtório das Taxas DI, desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI da 2ª Série imediatamente anterior, conforme

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^{n} \left(1 + TDI_k\right)$$

o caso, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

n = número total de Taxa DI consideradas na apuração do produtório, sendo "n" um número inteiro;

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n", sendo "k" um número inteiro;

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

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

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

Onde:

DI_k = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread: sobretaxa calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

spread = 1,5500; e

DP = Número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI da 2ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 2ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

(v) O fator resultante da expressão (1 + TDI k) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento;

(vi) Efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDI k) 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;

(vii) Uma vez estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante "FatorDI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(viii) Para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo em relação à data de cálculo dos CRI da 2ª Série. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI da 2ª Série no dia 15, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 12 pela B3, considerando que os dias decorridos entre os dias 12 e 15 são todos Dias Úteis.

5.2.3. Remuneração dos CRI da 3ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 15,5000% (quinze inteiros e cinquenta centésimos por

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI da 3ª Série" e, em conjunto com a Remuneração dos CRI da 1ª Série da Remuneração dos CRI da 2ª Série, a "Remuneração dos CRI"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, durante o Período de Capitalização, desde a primeira Data de Integralização ou desde a última Data de Pagamento de Remuneração, conforme o caso, até a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI da 3ª Série devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal ou saldo do Valor Nominal dos CRI da 3ª Série, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

onde:

"*spread*" = 15,5000; e

"**DP**" = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

5.2.4. Na hipótese de **(i)** não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias corridos após a data esperada para sua divulgação; ou **(ii)** extinção ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI para cálculo da Remuneração dos CRI da 1ª Série e dos CRI da 2ª Série, por proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverá convocar uma Assembleia de Titulares de CRI da respectiva Série em até 5 (cinco) Dias Úteis contados: (a) da data de término do prazo de 30 (trinta) dias corridos acima referido, ou (b) da data de extinção da Taxa DI ou de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por imposição legal ou determinação judicial, conforme o caso, em comum acordo com a Devedora e observada a regulamentação aplicável, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI da respectiva Série sobre a taxa que será utilizada em substituição à Taxa DI ("Taxa Substitutiva DI").

5.2.4.1. Até a deliberação da Taxa Substitutiva DI será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas no Termo de Emissão, o último valor

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

da Taxa DI divulgada oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora, a Securitizadora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

5.2.4.2. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre a Securitizadora, conforme deliberação prévia tomada em Assembleia de Titulares de CRI, e a Devedora, a Securitizadora deverá notificar a Devedora para que esta realize o resgate da totalidade das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, no prazo de 90 (noventa) dias da data de encerramento da respectiva Assembleia de Titulares de CRI, ou em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia de Titulares de CRI, que não poderá ser inferior a 90 (noventa) dias, salvo expressa anuência da Devedora.

5.2.4.3. Caso não seja realizada a Assembleia de Titulares de CRI nos termos da Cláusula 5.2.2 acima, deverá ser aplicado o índice utilizado para fins de atualização de tributos federais.

5.2.4.4. Os CRI deverão ser resgatados pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da **(i)** respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), **(ii)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(iii)** de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, para a apuração da Remuneração e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI, será utilizado o percentual correspondente ao último valor da Taxa DI divulgada oficialmente.

5.2.4.5. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 5.2.2 acima, ressalvada a hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida Assembleia de Titulares de CRI não será realizada e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização em relação aos CRI, sendo certo que, até a data de divulgação da Taxa DI nos termos desta cláusula, a última Taxa DI divulgada será utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações relativas aos CRI previstas neste Termo de Securitização

5.3. **Pagamento de Remuneração.**

5.3.1. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do resgate antecipado ou amortização extraordinária dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, a Remuneração será paga, mensalmente, em cada uma das datas descritas no **Anexo I** deste Termo de Securitização (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Remuneração").

5.4. **Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI.**

5.4.1. Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI ou de resgate antecipado das Notas Comerciais, e, consequentemente dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI (ou o saldo do Valor Nominal dos CRI) serão amortizados **(i)** em uma única data, na Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série, para os CRI da 1ª Série; **(ii)** em uma única data, na Data de Vencimento dos CRI da 2ª Série, para os CRI da 2ª Série; e **(iii)** anualmente, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês contado da Data de Emissão (inclusive), em cada uma das datas descritas no Anexo I deste Termo de Securitização, sendo que o primeiro pagamento da amortização será realizado em 15 de dezembro de 2028 e o último na Data de Vencimento dos CRI da 3ª Série, para os CRI da 3ª Série.

CLÁUSULA VI
RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI

6.1. **Resgate Antecipado dos CRI.** A Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Devedora realize um Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, nos termos e condições previstos no Termo de Emissão; **(ii)** caso, por força de norma ou determinação de autoridade, a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, tiver de reter ou deduzir, de quaisquer pagamentos feitos exclusivamente no âmbito das Notas Comerciais, quaisquer tributos e/ou taxas ("Evento Tributário"), a Devedora opte por realizar o resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão; **(iii)** caso seja declarado o vencimento antecipado das Notas Comerciais em decorrência de um Evento de Inadimplemento, nos termos e prazos previstos no Termo de Emissão; e/ou **(iv)** caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre os Titulares dos CRI, a Emissora e a Devedora, ou caso não seja realizada a Assembleia de Titulares dos CRI das para deliberação acerca da Taxa Substitutiva DI, nos termos da Cláusula 5.2.2 ("Resgate Antecipado dos CRI").

6.2. **Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais**. Haverá resgate antecipado dos CRI, na hipótese prevista no item (i) da Cláusula 6.1 acima ("Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado das Notas Comerciais"). Neste caso, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês (exclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de dezembro de 2027 (exclusive), resgatar antecipadamente a totalidade das Notas Comerciais (sendo vedado o resgate parcial das Notas Comerciais), com o consequente Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado das Notas Comerciais a ser realizado em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de referidos recursos. Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, o valor devido pela Emissora será equivalente a:

6.2.1. Para os CRI da 1ª Série e da 2ª Série. Na hipótese de Resgate Antecipado dos

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

CRI da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso, em razão de Resgate Antecipado das Notas Comerciais da 1ª e da 2ª Série, conforme o caso, o valor devido pela Emissora será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso, ou da data de pagamento da remuneração dos CRI da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso, imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado das Notas Comerciais (exclusive), dos Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do referido resgate e acrescido de prêmio equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente dos CRI da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso, aplicado sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da remuneração dos CRI da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado das Notas Comerciais ("Prêmio de Resgate Antecipado dos CRI da 1ª e 2ª Série"), conforme fórmula descrita abaixo:

$$P = VRe*[(1 + i) ^ (du/252) - 1]$$

Onde:

P = Prêmio de Resgate Antecipado dos CRI da 1ª e 2ª Série, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

VRe = valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário dos CRI da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso, a serem resgatados, acrescido da Remuneração dos CRI da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso, a serem resgatados, calculado, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso, ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso, imediatamente anterior (inclusive), até a data do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado das Notas Comerciais (exclusive) e demais encargos devidos e não pagos até a data da liquidação; e

du = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado das Notas Comerciais (inclusive) e a data de vencimento dos CRI da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso (exclusive); e

i = 0,6000% ao ano.

6.2.2. Para os CRI da 3ª Série. Na hipótese de Resgate Antecipado dos CRI da 3ª Série, em razão de Resgate Antecipado das Notas Comerciais da 3ª Série, o valor devido pela Emissora será equivalente ao maior valor obtido pelos critérios mencionados nos itens "(i)" e "(ii)" abaixo:

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

(i) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 3ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI da 3ª Série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da 3ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 3ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado das Notas Comerciais (exclusive), e dos Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do referido resgate; ou

(ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 3ª Série e da Remuneração dos CRI da 3ª Série, utilizando como taxa de desconto a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente dos CRI da 3ª Série, a ser apurada no fechamento do 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, calculado conforme fórmula abaixo, somado aos Encargos Moratórios:

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

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento dos CRI da 3ª Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos dos CRI da 3ª Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da remuneração dos CRI da 3ª Série e/ou à amortização do valor nominal unitário dos CRI da 3ª Série, referenciado a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da 3ª Série;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI da 3ª Série, sendo n um número inteiro;

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

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

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado das Notas Comerciais e a data de vencimento programada de cada

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

parcela k vincenda; e

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

6.2.3. A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário e os Titulares de CRI, com, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado das Notas Comerciais ("Comunicação de Resgate Antecipado").

6.2.4. A Comunicação de Resgate Antecipado deverá conter os termos e condições Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, que incluem, mas não se limitam **(i)** a data do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado das Notas Comerciais; **(ii)** estimativa prévia do valor do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado das Notas Comerciais; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado das Notas Comerciais.

6.2.5. O Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado das Notas Comerciais custodiados eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação de eventos adotados pela B3. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, o Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado das Notas Comerciais será realizado por meio do Banco Liquidante, observado ainda o disposto nas Cláusulas 6.2 e seguintes acima.

6.2.6. As Notas Comerciais e, consequentemente os CRI, resgatados pela Devedora e pela Securitizadora, conforme o caso, serão obrigatoriamente cancelados.

6.2.7. Não será permitido o resgate antecipado facultativo de parte das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI.

6.2.8. Na ocorrência do Resgate Antecipado dos CRI, caso a destinação dos recursos dos CRI não tenha sido integralmente realizada, a Devedora permanecerá obriga a comprová-la.

6.2.9. A B3 e o Agente Fiduciário deverão ser comunicados da intenção de realização do Resgate Antecipado dos CRI com, pelo menos, 3 (três) Dias Úteis de antecedência.

6.3. **Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais por Evento Tributário.** Haverá resgate antecipado dos CRI, na hipótese prevista no item (ii) da Cláusula 6.1 acima, caso, por força de norma ou determinação de autoridade, a Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, tiver de reter ou deduzir, de quaisquer pagamentos feitos exclusivamente no âmbito das Notas Comerciais,

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

quaisquer tributos e/ou taxas ("Evento Tributário") e a Devedora a seu critério, realize o resgate antecipado das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais por Evento Tributário"). Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais por Evento Tributário, serão observados os termos da Cláusula 6.2 acima, mas sem a incidência de qualquer prêmio.

6.3.1. A B3 e o Agente Fiduciário deverão ser comunicados da intenção de realização do Resgate Antecipado dos CRI com, pelo menos, 3 (três) Dias Úteis de antecedência.

6.4. **Resgate Antecipado dos CRI em razão de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais.** A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, previstos abaixo, não sanados no prazo de cura eventualmente aplicável, implicará na obrigação da Devedora de realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI, observado o disposto na Cláusula 6.4.4 abaixo:

6.4.1. Constituem eventos de vencimento antecipado automático que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial ("Evento de Vencimento Antecipado Automático"):

(i) inadimplemento pela Devedora, nas datas que sejam devidas, de qualquer obrigação pecuniária prevista no Termo de Emissão ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis contado da ocorrência do inadimplemento;

(ii) invalidade, nulidade, inexequibilidade ou ineficácia do Termo de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal;

(iii) na hipótese de a Devedora, as SPEs, ou qualquer de suas controladas, controladoras, sociedades sob controle comum e/ou subsidiárias tentarem ou praticarem qualquer ato visando anular, revisar, cancelar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial, as Notas Comerciais, o Termo de Emissão, ou qualquer Documento da Operação ou a qualquer das suas respectivas cláusulas;

(iv) (a) pedido de autofalência da Devedora, das SPEs e/ou das sociedades que a Devedora e/ou as SPEs controlem (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) ou nas quais detenham, direta ou indiretamente, participação societária ("Afiliadas"); (ii) propositura, pela Devedora, pelas SPEs e/ou pelas suas Afiliadas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, ou pedido de qualquer procedimento análogo, similar em natureza e efeitos, que venha a ser criado por lei, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

procedimentos conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º e no §1º do artigo 20-B ambos da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada; (iii) ingresso pela Devedora, pelas SPEs e/ou pelas suas Afiliadas em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (iv) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Devedora, das SPEs e/ou das suas Afiliadas; (v) pedido de insolvência ou falência formulado por terceiros em face da Devedora, das SPEs e/ou das suas Afiliadas e não devidamente elidido no prazo legal; e (vi) qualquer outra modalidade de concurso de credores prevista na legislação nacional específica, a qualquer credor ou classe de credores;

(v) Caso a Devedora, ou sua sucessora, deixe de ser companhia aberta registrada na CVM, descumprindo os requisitos do artigo 4°, parágrafo único, do inciso II, do Anexo Normativo I, da Resolução CVM 60;

(vi) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora no Termo de Emissão ou em qualquer outro Documento da Operação são falsas, na data em que foram prestadas;

(vii) declaração de vencimento antecipado de obrigações financeiras da Devedora, das SPEs e/ou de quaisquer de suas controladas (ainda que na condição de garantidora), em valor individual ou agregado, superior a **(a)** R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), enquanto permanecerem vigentes dívidas da Companhia que prevejam valor de corte de R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais); ou **(b)** após a quitação ou vencimento de tais dívidas, a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais); em qualquer caso, os valores serão atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IPCA), ou seu equivalente em outras moedas;

6.4.2. Constituem Eventos de Vencimento Antecipado que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, aplicando o disposto na Cláusula 6.4.3 abaixo, qualquer dos eventos previstos em lei e/ou qualquer dos seguintes Eventos de Vencimento Antecipado ("Evento de Vencimento Antecipado Não Automático"):

(i) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Emissão ou em qualquer Documento da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para as quais o prazo de cura tenha sido expressamente excluído;

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

(ii) redução de capital social da Devedora, exceto se realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações;

(iii) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora no Termo de Emissão ou em qualquer outro Documento da Operação são insuficientes, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas, na data em que foram prestadas;

(iv) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária, envolvendo a Devedora, as SPEs e/ou qualquer de suas Subsidiárias Relevantes, exceto nos seguintes casos: (a) pela incorporação, pela Devedora (de tal forma que a Devedora seja a incorporadora), de qualquer controlada; (b) pela incorporação ou fusão envolvendo a Devedora em decorrência da implementação da potencial combinação de negócios divulgada pela Devedora por meio do fato relevante datado de 13 de agosto de 2025 e desde que (1) a sociedade sucessora da Devedora seja uma companhia aberta registrada na CVM, (2) não resulte em descumprimento do Índice Financeiro (conforme abaixo definido) e (3) não resulte em redução da Classificação de Risco da Emissão (conforme definido no Termo de Securitização) ("Reorganização Permitida") ou (c) mediante aprovação prévia do Titular de Notas Comerciais, a partir de consulta aos Titulares de CRI reunidos em assembleia especial especialmente convocada com esse fim;

(v) alteração, transferência e/ou cessão do controle da Devedora e/ou das SPEs, direta ou indiretamente, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, exceto (i) se previamente autorizado pelo Titular de Notas Comerciais, a partir de consulta aos Titulares de CRI, reunidos em assembleia especial especialmente convocada com esse fim, sendo certo que operações realizadas exclusivamente entre os controladores da Devedora (direto ou indireto) até a Data de Emissão não serão considerados alterações de controle para os fins deste item; (ii) decorrente da Reorganização Permitida; (iii) alterações na composição do bloco de controle da Devedora em decorrência de subscrição ou aquisição de ações, direta ou indiretamente, por parte de herdeiros dos atuais acionistas controladores, incluindo seus descendentes diretos de primeiro grau, irmãos e sobrinhos, por si ou por uma sociedade em qual o respectivo descendentes diretos de primeiro grau, irmãos e sobrinhos seja controlador; e (iv) transferências realizadas no curso ordinário de seus negócios como (a) transferência de estoque; e (b) outros ativos imobiliários relacionados aos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Devedora e/ou pelas SPEs (inclusive por meio da transferência de participações societárias);

(vi) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, das obrigações assumidas nesta Escritura e/ou no Contrato de Cessão Fiduciária, sem a prévia anuência da Securitizadora, conforme aprovada em Assembleia Especial de Titulares de CRI, exceto se decorrente

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Reorganização Permitida;

(vii) existência de qualquer decisão judicial, arbitral ou administrativa contra as quais não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal, de acordo com a legislação em vigor, contra a Devedora, as SPEs ou qualquer de suas controladas, controladoras, sociedades sob controle comum e/ou subsidiárias, que implique no pagamento de valor, individual ou agregado, igual ou superior a **(a)** R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) , enquanto permanecerem vigentes dívidas da Companhia que prevejam valor de corte de R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais); ou **(b)** após a quitação ou vencimento de tais dívidas, a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais); em qualquer caso, os valores serão atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA ou seu equivalente em outras moedas;

(viii) existência de decreto ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição determinando a desapropriação, confisco ou expropriação de ativo(s) de propriedade e/ou posse da Devedora e/ou das SPEs e/ou de qualquer de suas controladas, em valor individual ou agregado, considerando cada período de 12 (doze) meses a partir da Data de Emissão, igual ou superior **(a)** R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) , enquanto permanecerem vigentes dívidas da Companhia que prevejam valor de corte de R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais); ou **(b)** após a quitação ou vencimento de tais dívidas, a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais); em qualquer caso, os valores serão atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA ou seu equivalente em outras moedas;

(ix) interrupção das atividades da Devedora, das SPEs e/ou qualquer de suas Subsidiárias Relevantes por prazo superior a 30 (trinta) dias corridos, (a) determinada por ordem judicial ou qualquer outra autoridade competente, contra as quais não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal, e (b) que resulte em um Efeito Adverso Relevante (conforme definido abaixo). Para fins do Termo de Emissão, "Subsidiárias Relevantes" significa uma sociedade controlada pela Devedora, direta ou indiretamente (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), cuja parcela do patrimônio líquido correspondente ao percentual da participação da Devedora represente, individualmente ou em conjunto, percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora, conforme últimas demonstrações financeiras da Devedora divulgadas;

(x) alteração do objeto social da Devedora, das SPEs e/ou de qualquer de suas Subsidiárias Relevantes, conforme disposto em seu estatuto social ou contrato social, conforme o caso, vigente na Data de Emissão, exceto se não resultar em alteração da atividade principal da Devedora ou da respectiva Subsidiária Relevante;

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

(xi) inobservância pela Devedora, pelas SPEs ou qualquer de suas controladas, controladoras, sociedades sob controle comum e/ou subsidiárias, ou, ainda, por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários, no estrito exercício das respectivas funções perante a Devedora, as SPEs e/ou suas afiliadas, conforme o caso, das normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, sem limitação, o Decreto-Lei n.º 2.848/1940, a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado e, desde que aplicável, a U.*S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e a *UK Bribery Act of 2010* ("Leis Anticorrupção");

(xii) inobservância pela Devedora, pelas SPEs ou qualquer de suas controladas, controladas, sociedades sob controle comum e/ou subsidiárias das Leis Ambientais e Trabalhistas (conforme definido abaixo) de modo a causar um Efeito Adverso Relevante (conforme definido abaixo), em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente;

(xiii) se a Devedora, as SPEs ou qualquer de suas controladas, controladoras, sociedades sob controle comum e/ou subsidiárias incentivarem, de qualquer forma, a prostituição ou utilizar em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo;

(xiv) protesto de títulos contra a Devedora, as SPEs e/ou contra qualquer de suas controladas, em valor, individual ou agregado, igual ou superior **(a)** R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) , enquanto permanecerem vigentes dívidas da Companhia que prevejam valor de corte de R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais); ou **(b)** após a quitação ou vencimento de tais dívidas, a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais); em qualquer caso, os valores serão atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, (a) tiver sido validamente comprovado ao Titular de Notas Comerciais que o respectivo protesto foi cancelado ou suspenso; (b) efetuado por erro ou má-fé de terceiros e devidamente cancelado ou suspenso; ou (c) garantido por garantia aceita em juízo;

(xv) não pagamento, na data de vencimento original, de quaisquer obrigações pecuniárias da Devedora, das SPEs e/ou de qualquer de suas controladas , no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado, superior **(a)** R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) , enquanto permanecerem vigentes dívidas da Companhia que prevejam valor de corte de R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais); ou **(b)** após a quitação ou vencimento de tais dívidas, a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais); em qualquer caso, os valores serão atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

IPCA ou seu equivalente em outras moedas;

(xvi) distribuição e/ou pagamento, pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Devedora, caso a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas no Termo de Emissão, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(xvii) descumprimento das obrigações relativas à destinação dos recursos decorrentes da integralização das Notas Comerciais, previstas na Cláusula 3.2 do Termo de Emissão , ou caso a Devedora utilize o mesmo lastro das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão, como lastro para qualquer outro tipo de operação de securitização;

(xviii) arresto, sequestro ou penhora de bens da Devedora, das SPEs e/ou de qualquer de suas controladas cujo valor, individual ou agregado, seja superior a **(a)** R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) , enquanto permanecerem vigentes dívidas da Companhia que prevejam valor de corte de R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais); ou **(b)** após a quitação ou vencimento de tais dívidas, a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais); em qualquer caso, os valores serão atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, o sequestro ou a penhora foi suspenso ou cancelado;

(xix) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Devedora, SPEs e/ou por qualquer de suas controladas, direta ou indiretamente por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, de ativos, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a **(a)** R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) , enquanto permanecerem vigentes dívidas da Companhia que prevejam valor de corte de R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais); ou **(b)** após a quitação ou vencimento de tais dívidas, a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais); em qualquer caso, os valores serão atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA ou seu equivalente em outras moedas, exceto em relação às transferências realizadas (i) decorrentes da Reorganização Permitida; ou (ii) no curso ordinário de seus negócios como (a) transferência de estoque; e (b) outros ativos imobiliários relacionados aos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Devedora e/ou pelas SPEs e/ou por suas controladas (inclusive por meio da transferência de participações societárias); caso o Termo de Emissão ou qualquer Documento da Operação seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto;

(xx) oneração ou constituição de gravame sobre o objeto da Cessão Fiduciária, que não os expressamente previstos no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação;

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

(xxi) caso a Cessão Fiduciária venha a se tornar, total ou parcialmente, inválida, insuficiente, nula, ineficaz ou inexequível, desde que não seja reforçada/substituída nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;

(xxii) não observância, pela Devedora, do índice financeiro abaixo ("Índice Financeiro"), que será verificado trimestralmente pela Securitizadora, bem como encaminhado ao Agente Fiduciário para acompanhamento, conforme memória de cálculo apresentada pela Devedora tendo por base as demonstrações financeiras consolidadas auditadas ou informações trimestrais financeiras revisadas da Devedora:

(A) Para a primeira verificação, a ser realizada com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025:

$$\frac{\text{Dívida Líquida}}{\text{Patrimônio Líquido}} \leq 0{,}90$$

(B) Para a demais verificações:

$$\frac{\text{Dívida Líquida}}{\text{Patrimônio Líquido}} \leq 0{,}85$$

Sendo que:

(i) "Dívida Líquida": Com base nas demonstrações financeiras consolidadas ou informações trimestrais financeiras revisadas da Devedora, corresponde à Dívida, somada aos Terrenos a Pagar, deduzida de Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras;

(ii) "Dívida": Com base nas demonstrações financeiras consolidadas ou informações trimestrais financeiras revisadas da Devedora, equivalem ao somatório de todas as dívidas financeiras consolidadas da Devedora (exceto por apoio à produção contratado, desde que expressamente indicado nas demonstrações financeiras), junto a pessoas físicas e/ou jurídicas, incluindo empréstimos, planos empresários e financiamentos com terceiros e títulos de renda fixa emitidos, conversíveis ou não em ações, no mercado de capitais local e/ou internacional, bem como securitização de direitos creditórios/recebíveis da Devedora e o diferencial por operações como derivativos, incluindo dívidas relacionadas a fundo e/ou plano de pensão;

(iii) "Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras": Com base nas demonstrações financeiras consolidadas ou informações trimestrais financeiras revisadas da Devedora, incluem os saldos de caixa, depósitos bancários à vista, títulos e valores mobiliários com vencimento no curto prazo (inferior a 360 dias), desde que não esteja como aplicação financeira realizada como garantia para operação de empréstimo;

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

(iv) "Terrenos a Pagar" corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis apresentado na conta "Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos" no passivo circulante e no passivo não-circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta (física ou financeira), sendo certo que tal exclusão só será considerada caso a Devedora apresente abertura de tal rubrica em suas notas explicativas; e

(v) "Patrimônio Líquido": Com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, equivale ao patrimônio líquido contábil total.

6.4.3. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos, a Securitizadora comunicará o Agente Fiduciário dos CRI e convocará, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, uma Assembleia de Titulares de CRI, para que seja deliberada pelos titulares de CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em, em primeira convocação, ou, em segunda convocação, pela maioria simples dos titulares dos CRI em Circulação presentes, desde que estes representem pelo menos 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, pela não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente o não resgate antecipado dos CRI. Se, em referida Assembleia de Titulares de CRI, os Titulares de CRI deliberarem pelo não vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Devedora não realizará o resgate antecipado das Notas Comerciais. Caso contrário, independentemente do motivo (inclusive, mas não se limitando à não realização da referida assembleia no prazo definido ou falta de quórum de instalação ou falta de quórum de aprovação, nos termos previstos neste Termo de Securitização), a Devedora deverá realizar o resgate antecipado das Notas Comerciais, mediante o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou respectiva data de pagamento imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios e de eventuais despesas em aberto nos termos dos Documentos da Operação ("Montante Devido Antecipadamente"), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis dias a contar do recebimento de notificação realizada pela Securitizadora neste sentido, sob pena de incidência de Encargos Moratórios.

6.4.4. Na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos das Notas Comerciais, a Devedora deverá realizar o resgate antecipado das Notas Comerciais, mediante o pagamento do Montante Devido Antecipadamente no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis dias a contar do recebimento de notificação realizada pela Securitizadora neste sentido, sob pena de incidência de Encargos Moratórios.

6.4.5. A B3 deverá ser comunicada imediatamente acerca da declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais.

6.5. **Amortização Extraordinária dos CRI**. Não haverá a possibilidade de amortização extraordinária dos CRI.

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

CLÁUSULA VII
GARANTIAS

7.1. Constituição de Garantias do CRI. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Não obstante, as Obrigações Garantidas contarão com a Cessão Fiduciária da Conta Vinculada, bem como de todos os recursos existentes na Conta Vinculada onde será mantido o Saldo Mínimo (conforme abaixo definido), nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

CLÁUSULA VIII
REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

8.1. **Regime Fiduciário.** Na forma do artigo 26 e 27 da Lei 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, é instituído o Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado.

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 14.430.

8.1.2. O Regime Fiduciário aqui instituído, que estabelece a afetação e/ou a separação, a qualquer título, do Patrimônio Separado produzem efeitos com relação a quaisquer débitos da Emissora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, nos termos do parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 14.430.

8.2. **Constituição de um Patrimônio Separado.** O Patrimônio Separado, sujeito ao Regime Fiduciário ora instituído, é destacado do patrimônio da Emissora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterão apartados um do outro, bem como do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430.

8.3. **Composição do Patrimônio Separado.** O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto **(i)** pelos créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; **(ii)** pelo Fundo de Despesas; **(iii)** valores que venham a ser depositados e/ou mantidos na Conta Centralizadora; **(iv)** pelos Investimentos Permitidos do Fundo de Despesas; **(v)** pela Conta Centralizadora; **(vi)** pelos recursos decorrentes da Cessão Fiduciária; e **(vii)** pelas respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (vi) acima, conforme aplicável constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI, mediante declaração constante do **Anexo II** a este Termo de Securitização.

8.4. **Destituição e Substituição da Securitizadora.**

8.4.1. Nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60, a Emissora poderá ser destituída ou substituída da administração do Patrimônio Separado, devendo continuar exercendo suas funções até que uma nova companhia securitizadora assuma referida posição, nas hipóteses: previstas na Cláusula 8.6.2, na Cláusula 12.1 abaixo, bem como

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

nas seguintes hipóteses, sendo certo que a Assembleia de Titulares de CRI, nos termos ali previstos, deliberará pela sua substituição, ou ainda, pela liquidação do Patrimônio Separado, na forma da Cláusula XII, se for o caso:

(i) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ser deliberada desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias do respectivo inadimplemento;

(ii) caso provem-se falsas qualquer das declarações prestadas pela Emissora no presente Termo;

(iii) descumprimento pela Emissora das normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, as Leis Anticorrupção;

(iv) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia de Titulares de CRI observados os termos e condições previstos na Cláusula XIII abaixo e desde que com a concordância da Emissora.

8.4.2. Além das hipóteses descritas acima e na regulamentação aplicável, a destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado também poderá ocorrer nas seguintes situações:

(i) caso haja qualquer alteração relevante negativa na condição financeira e/ou reputacional da Securitizadora, que possa vir a razoavelmente comprometer de forma negativa a administração do Patrimônio Separado. Para fins de esclarecimento: **(i)** será facultada à Emissora anteriormente à convocação da assembleia para deliberar sua substituição, nos termos da Cláusula 8.4.3 abaixo, sanar o evento mediante o envio de manifestação de que o fato imputável não tem condão de impactar adversamente a capacidade de a Securitizadora de continuar a administrar o Patrimônio Separado. Tal manifestação deverá ser avaliada satisfatoriamente pelos Titulares de CRI, os quais não poderão negar procedência da manifestação injustificadamente; e **(ii)** a deliberação pela sua substituição deverá se dar pelo quórum de deliberação previsto na Cláusula 8.4.5 abaixo;

(ii) caso seja instaurado procedimento administrativo ou judicial contra a Securitizadora relacionado à averiguação de descumprimento relevante das normas relativas à administração dos patrimônios separados de sua emissão (incluindo deste Patrimônio Separado), tais como possíveis desvios de finalidade dos patrimônios separados, quebra dos deveres fiduciários da Securitizadora relativos à administração dos seus patrimônios separados, falhas nas elaborações das demonstrações financeiras dos patrimônios separados, insuficiência de procedimentos adequados de gestão dos patrimônios separados, dentre outros e, não seja sanado e/ou revertido pela Securitizadora no prazo de até 45 (quarenta e cinco) Dias Úteis contados da instauração do referido procedimento administrativo ou judicial; e

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

(iii) caso a Emissora renuncie à administração do Patrimônio Separado.

8.4.3. Para os fins da Cláusula 8.4.2 acima, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRA, conforme o caso, deverão, ato contínuo à configuração de algumas das hipóteses acima descritas, convocar a Assembleia de Titulares de CRI Assembleia de Titulares de CRIpara deliberar sobre a substituição da Securitizadora. Tal assembleia deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia de Titulares de CRI será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia de Titulares de CRI em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia de Titulares de CRI será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia de Titulares de CRI não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

8.4.4. No caso de convocação da Assembleia a que se refere o item "i" da Cláusula 8.4.2 acima, os responsáveis pela convocação poderão já pré-indicar a securitizadora substituta ("Nova Securitizadora"), a qual deverá ter aceitado a sua qualidade de nova administradora do Patrimônio Separado e estará somente condicionada à sua aprovação pela Assembleia de Titulares de CRI, bem como ter apresentado todas as suas condições de contratação (inclusive a nível de taxas de remuneração).

8.4.5. No caso de convocação da Assembleia de Titulares de CRI a que se refere a Cláusula 8.4.2, item "i" acima, tal troca de securitizadora deverá ser aprovada nos termos do artigo 30, §4º da Resolução CVM 60, por, no mínimo 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, em primeira e em segunda convocação. Caso **(i)** a troca não seja aprovada, observado o disposto na Cláusula 11.9.7 abaixo, **(ii)** a Assembleia de Titulares de CRI não seja instalada em segunda convocação, ou (iii) o quórum de deliberação não seja atingido, a Securitizadora permanecerá na administração do Patrimônio Separado.

8.4.6. No caso de convocação da Assembleia de Titulares de CRI a que se refere a Cláusula 8.4.2, itens "ii" e "iii" acima, tal troca de securitizadora deverá ser aprovada nos termos do artigo 30, §4º da Resolução CVM 60, por, no mínimo, (a) 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; e (b) 50% (cinquenta por cento) dos presentes na Assembleia de Titulares de CRI, desde que estejam presentes, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação. Caso **(i)** a troca não seja aprovada, observado o disposto na Cláusula 11.9.7 abaixo com relação aos itens "ii" e "iii", **(ii)** a Assembleia de Titulares de CRI não seja instalada em segunda convocação, ou **(iii)** o quórum de deliberação não seja atingido, a Securitizadora permanecerá na administração do Patrimônio Separado.

8.4.7. Caso a Nova Securitizadora que venha a ser eventualmente indicada venha a reduzir os seus custos de contratação no decorrer do prazo de convocação da Assembleia de Titulares de CRI ou no âmbito da própria Assembleia de Titulares de

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

CRI, aqueles Titulares de CRI que já tiverem demonstrado seu aceite à proposta de substituição serão ainda assim considerados para fins de contagem do quórum de deliberação, desde já anuindo, por meio da aquisição ou subscrição dos CRA, com referida contagem.

8.4.8. No caso de convocação da Assembleia de Titulares de CRI a que se refere os itens da Cláusula 8.4.2, caso a Assembleia de Titulares de CRI não chegue a um consenso sobre a aprovação de Nova Securitizadora, os Investidores terão a competência de definir pela forma de administração do Patrimônio Separado, seja pela continuidade da Securitizadora ou pela Liquidação do Patrimônio Separado no caso de um evento do inciso (ii) da Cláusula 8.4.2 acima. No entanto, para os demais casos, caso não se decida pela aprovação de uma nova securitizadora, a Securitizadora se manterá na administração do Patrimônio Separado até a convocação de uma nova Assembleia de Titulares de CRI para definição da Nova Securitizadora, ou decidir que se prossiga à Liquidação do Patrimônio Separado.

8.4.9. Uma vez aprovada a Nova Securitizadora, a substituição da Securitizadora se operará de pleno direito e enquanto os aditamentos a que se referem a Cláusula 8.4.10 abaixo não forem formalizados, para fins de exercício de direitos e cumprimento de obrigações, todas as menções à "Securitizadora" passarão a ser lidas na qualidade da Nova Securitizadora.

8.4.10. À Assembleia de Titulares de CRI que deliberar pela substituição da Securitizadora caberá estipular os prazos nos quais as Partes deverão celebrar aditamentos ao presente Termo de Securitização e ao demais Documentos da Operação, conforme necessário, para formalizar a assunção, pela Nova Securitizadora, de todos os direitos, obrigações, deveres, responsabilidades e declarações constantes nos Documentos da Operação e decorrentes de sua assunção da titularidade do Patrimônio Separado.

8.4.11. A Securitizadora se compromete, desde já, a praticar todos os atos necessários à viabilização adequada da transferência da titularidade do Patrimônio Separado e de seus direitos e obrigações à Nova Securitizadora, colaborando, inclusive, no fornecimento de todas as informações necessárias para que a Nova Securitizadora exerça seus direitos. Para tanto, desde já, outorga ao Agente Fiduciário dos CRI e à Nova Securitizadora, condicionado à aprovação de sua substituição, mandato irrevogável e irretratável, em causa própria (no caso da Nova Securitizadora), na forma dos artigos 684, 685 e do parágrafo único do artigo 686 do Código Civil, com poderes amplos, gerais e específicos para, em nome da Securitizadora, praticar todos os atos necessários à formalização e à efetivação de sua substituição se vier a ser aprovada e à transferência da titularidade dos bens que compõem o Patrimônio Separado para a propriedade fiduciária da Nova Securitizadora nos termos deste Termo de Securitização.

8.5. **Responsabilidade do Patrimônio Separado.** Os créditos do Patrimônio Separado **(i)** responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

administração do Patrimônio Separado e pelos 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 dos CRI, conforme previsto na Cláusula 8.6 abaixo; e **(iii)** não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

8.5.1. Todos os recursos oriundos dos créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora deverão ser mantidos disponíveis em conta de depósito à vista, ficando vedada a aplicação de tais recursos em qualquer produto financeiro, salvo os Investimentos Permitidos.

8.6. **Isenção de ações ou execuções de outros credores.** Na forma do artigo 27 da Lei 14.430, o Patrimônio Separado deverá ser isento 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 responderá, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos respectivos CRI.

8.6.1. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.

8.6.2. A insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI não dará causa à declaração de falência da Emissora, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, observado o disposto no Cláusula XII abaixo.

8.6.3. A Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração e liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de insuficiência do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula XII abaixo, deverá ser convocada com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, conforme o artigo 30, §3º da Lei 14.430.

8.6.4. Na Assembleia de Titulares de CRI convocada na hipótese de insuficiência do Patrimônio Separado prevista na Cláusula 8.6.2 acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia de Titulares de CRI não seja

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia de Titulares de CRI seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas. Nestes cenários, os Titulares de CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos do disposto no Código Civil e do disposto no parágrafo 6º, artigo 30, da Lei 14.430.

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

8.7. **Garantias do Patrimônio Separado.** O Patrimônio Separado não é passível de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam.

8.8. **Aplicações financeiras.** Todos os recursos oriundos dos créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora deverão ser mantidos disponíveis em conta de depósito à vista, ficando vedada a aplicação de tais recursos em qualquer produto financeiro, salvo os Investimentos Permitidos.

8.9. **Registro.** Nos termos do artigo 26, parágrafo 1º da Lei 14.430, este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados na B3.

8.10. Por se tratar de oferta pública com rito automático de distribuição, nos termos do Código ANBIMA, a Oferta deverá ser registrada na ANBIMA, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do Art. 15 das Regras e Procedimentos.

8.11. **Responsabilidade da Emissora perante o Patrimônio Separado.** 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.

8.11.1. Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

(i) a custódia do Termo de Emissão e os Boletins de Subscrição das Notas Comerciais será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de uma via dos Documentos da Operação; e

(ii) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora e os respectivos recursos serão distribuídos aos Titulares de CRI, na proporção que detiverem dos referidos títulos.

8.11.2. Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete à Emissora:

(i) acompanhar a evolução da dívida de responsabilidade da Devedora, nos termos previstos no Termo de Emissão; e

(ii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

judiciais que se tornarem necessárias à cobrança de eventuais Créditos Imobiliários inadimplidos.

8.12. **Exercício social.** 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 2026, quando serão levantadas as informações para elaboração das demonstrações financeiras individuais do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo auditor independente da Emissora.

8.13. **Obrigações da Emissora com relação à administração do Patrimônio Separado.** A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, **(i)** promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; **(ii)** mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio; e **(iii)** elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei nº 14.430, bem como as enviará ao Agente Fiduciário na data de sua publicação.

8.14. **Taxa de Administração**. A Emissora fará jus ao recebimento mensal da Taxa de Administração, conforme valor descrito no **Anexo VII** deste Termo de Securitização, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA e líquido de tributos, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais serem pagas mensalmente, nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso não haja recursos na Conta Centralizadora ou a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, e um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado estiver em curso, os Titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, na proporção do saldo devedor dos CRI por ele detidos em relação ao saldo devedor dos CRI em Circulação, ressalvado seu direito de, num segundo momento, se reembolsarem com a Devedora após a realização do Patrimônio Separado.

8.15. **Ordem de Prioridade de Pagamentos.** Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, observando a recomposição do Fundo de Despesas conforme Cláusula 14.8, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

(i) pagamento de eventuais despesas da Operação de Securitização, composição do Fundo de Despesas e eventuais encargos moratórios do Patrimônio Separado incorridas e não pagas, incluindo o provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Emissora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório do assessor legal contratado às expensas do Patrimônio Separado;

(ii) recomposição do Fundo de Despesas, na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Despesas vir a ser inferior

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, respectivamente, sem prejuízo da obrigação da Devedora de realizar a referida recomposição do Fundo de Despesas;

(iii) ao pagamento das parcela(s) da Remuneração vencida(s) e não paga(s), e Encargos Moratórios, caso existam;

(iv) amortização dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização; e

(v) liberação dos recursos para a Conta de Livre Movimentação, conforme o caso, caso haja recursos remanescentes.

8.16. Os pagamentos relativos às despesas do Patrimônio Separado não previstas no fluxo da operação serão realizados pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, caso não sejam previamente pagas ou reembolsadas pela Devedora, obedecendo a prioridade de pagamentos acima definida, sendo paga junto com as despesas previstas na Cláusula 8.15 alínea (i) acima.

CLÁUSULA IX
DAS OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

9.1. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

(i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo, para o mesmo, registros contábeis próprios e independentes de suas demonstrações financeiras;

(ii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 1 (um) Dia Útil a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;

(iii) fornecer, ao Agente Fiduciário, os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:

(a) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, ou em menor prazo, caso assim seja necessário para fins de cumprimento tempestivo, pelo Agente Fiduciário, de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;

(b) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, ou em menor prazo, caso assim seja necessário para fins de cumprimento tempestivo, pelo Agente Fiduciário, de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

determinações judiciais, administrativas ou arbitrais, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por ela entregue, nos termos da legislação vigente;

(c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, ou em menor prazo, caso assim seja necessário para fins de cumprimento tempestivo, pelo Agente Fiduciário, de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

(d) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, ou em menor prazo, caso assim seja necessário para fins de cumprimento tempestivo, pelo Agente Fiduciário, de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais, da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de Assembleias, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI; e

(e) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI, recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.

(iv) a Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, qual seja o dia 31 de dezembro de cada ano, na forma do artigo 25, inciso I da Resolução CVM 60;

(v) disponibilizar ao Agente Fiduciário em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social ou dentro de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;

(vi) informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;

(vii) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 14.1 abaixo deste Termo de Securitização, o pagamento de

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos;

(viii) observar as regras referentes à sua categoria de registro perante a CVM, incluindo o cumprimento de todas as obrigações periódicas e eventuais aplicáveis, e manter atualizado seu registro junto à CVM;

(ix) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;

(x) não realizar negócios e/ou operações **(a)** alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; **(b)** que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou **(c)** que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

(xi) 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;

(xii) comunicar, em até 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

(xiii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(xiv) manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;

(xv) cumprir com todas as obrigações e vedações constantes da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, incluindo, mas não se limitando às obrigações de fazer elencadas nos incisos do artigo 17 e às obrigações de não fazer, nos incisos do artigo 18, constantes da Resolução CVM 60;

(xvi) manter:

(a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

(b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e

(c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial;

(xvii) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;

(xviii) 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, conforme sentença judicial transitada em julgado;

(xix) fornecer aos Titulares de CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;

(xx) fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados no âmbito da Emissão que não sejam entes regulados pela CVM, responsabilizando-se perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da Operação de Securitização;

(xxi) caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares de CRI por meio de Assembleia de Titulares de CRI ou outro ato equivalente, desde que não prejudique o pagamento da Remuneração dos CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora;

(xxii) informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. No mesmo prazo acima, enviar a declaração prevista no Código ANBIMA de Ofertas Públicas. 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;

(xxiii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 1 (um) Dia Útil a contar de sua ciência;

(xxiv) zelar para que os Créditos Imobiliários sejam identificados, atendam os critérios de

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

elegibilidade previstos neste Termo de Securitização e sejam adquiridos até a data de integralização dos CRI.

9.2. Adicionalmente, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Securitização e na legislação aplicável, é obrigatória a elaboração, pela Emissora, de:

(i) balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;

(ii) relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período, caso houver;

(iii) relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, caso houver; e

(iv) elaboração de relatório contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as condições deste Termo de Securitização.

9.3. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo, a Emissora obriga-se a encaminhar à CVM um informe mensal da Emissão, conforme previsto no artigo 47, inciso III da Resolução CVM 60, nos termos do Suplemento e da Resolução CVM 60, no prazo de até 30 (trinta) dias contado do encerramento do mês a que se referirem, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

9.4. A Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com a opinião legal da operação, os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, atualidade, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI.

9.5. A Emissora neste ato declara que:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Termo e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) possui todas as autorizações, licenças e alvarás exigidos pelas autoridades federais,

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todos válidos;

(v) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e da Conta Centralizadora;

(vi) os Créditos Imobiliários representados pela CCI destinar-se-ão única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;

(vii) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;

(viii) os Créditos Imobiliários representados pela CCI encontram-se e permanecerão 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 e os demais Documentos da Operação de que seja parte;

(ix) assegurará que os Créditos Imobiliários representados pelas CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas nos Documentos da Operação;

(x) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI que lastreiem a Emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3;

(xi) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a Conta Centralizadora ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

(xii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

(xiii) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(xiv) os Créditos Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;

(xv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações **(a)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; **(b)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

esteja vinculada; **(c)** não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e **(d)** não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

(xvi) cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e **(c)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não;

(xvii) cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram a legislação socioambiental, obrigando-se a adotar toda e qualquer medida preventiva e remediadora necessária para o integral cumprimento de referida legislação;

(xviii) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;

(xix) não praticou ou pratica crime contra o sistema financeiro nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada;

(xx) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;

(xxi) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;

(xxii) assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a Oferta;

(xxiii) analisou e divulgou, eventuais conflitos de interesse aos investidores para tomada de decisão de investimento;

(xxiv) assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização;

(xxv) providenciou opinião legal sobre a estrutura dos CRI, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação emitido e assinado de forma digital, nos padrões ICP-Brasil;

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

(xxvi) seu registro na CVM encontra-se devidamente atualizado;

(xxvii) assume responsabilidade pelo conteúdo dos Prospectos, nos termos da regulamentação aplicável;

(xxviii) as opiniões expressadas nos Prospectos em relação à Emissora são e serão dadas de boa-fé, sendo expressas após a consideração de todas as circunstâncias relevantes;

(xxix) não está em curso procedimento administrativo ou judicial contra a Securitizadora relacionado à averiguação de descumprimento relevante das normas relativas à administração dos patrimônios separados de sua emissão, tais como possíveis desvios de finalidade dos patrimônios separados, quebra dos deveres fiduciários da Securitizadora relativos à administração dos seus patrimônios separados, falhas nas elaborações das demonstrações financeiras dos patrimônios separados, insuficiência de procedimentos adequados de gestão dos patrimônios separados, dentre outros;

(xxx) é instituição aderente ao Código ANBIMA;

(xxxi) assegurará a existência e a validade da Cessão Fiduciária, bem como a sua devida constituição e formalização; e

(xxxii) assegurar que a CCI seja registrada e atualizada na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação.

9.6. **Obrigações quanto à Oferta.** a Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente, com auxílio de um assessor legal contratado para tanto, 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. Ademais, a Emissora está ciente de que está vedada de realizar quaisquer atos descritos no artigo 18 da Resolução CVM 60.

CLÁUSULA X
DO AGENTE FIDUCIÁRIO E OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇO

10.1. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

10.2. Atuando como representante da comunhão dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário, declara que:

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

(i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;

(ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;

(iii) está 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;

(iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(v) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas à Cessão Fiduciária e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização uma vez que recebeu cópia eletrônica do Termo de Emissão e do Contrato de Cessão Fiduciária, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vi) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 6º da Resolução CVM 17;

(vii) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17 conforme disposta na declaração descrita no **Anexo IV** deste Termo de Securitização;

(viii) presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora, conforme tabela descrita no **Anexo VI** deste Termo de Securitização;

(ix) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;

(x) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e

(xi) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações das Leis Anticorrupção, e, em particular, declara, sem limitação, que: **(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 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.

10.3. Vigência da prestação de serviços do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário exercerá

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até **(i)** a data do resgate da totalidade dos CRI; ou **(ii)** sua efetiva substituição pela Assembleia de Titulares de CRI.

10.4. Deveres e obrigações do Agente Fiduciário: Sem prejuízo dos deveres relacionados a sua atividade previstos na Resolução CVM 17, assim como nas leis e demais normas regulatórias aplicáveis, o Agente Fiduciário compromete-se, neste ato, a:

(i) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;

(ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(iii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;

(iv) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de impedimento e realizar a imediata convocação da Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre sua substituição, na forma prevista na Resolução CVM 17;

(v) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;

(vi) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas eventuais omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vii) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos, sejam enviados à Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(viii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(ix) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;

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

(xi) 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 ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Devedora;

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

(xii) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares de CRI;

(xiii) convocar, quando necessário, Assembleia de Titulares de CRI, na forma da Cláusula XIII abaixo;

(xiv) comparecer às Assembleias de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xv) fiscalizar o cumprimento pela Emissora das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xvi) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados da data em que tiver ciência do referido inadimplemento, conforme previsto na Resolução CVM 17;

(xvii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade;

(xviii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros;

(xix) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo, para a Emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, nos termos do artigo 15 da Resolução CVM 17, o qual deverá conter, no mínimo, as informações previstas no artigo 15 Resolução CVM 17;

(xx) em atendimento ao Ofício-Circular CVM nº 01/21 ("Ofício"), o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, ou do Patrimônio Separado, conforme o caso, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no Ofício, cujos custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão caso a Devedora não arque com tais despesas, observado o disposto na Cláusula XIV abaixo; e

(xxi) por meio do seu website, fornecer à Emissora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contado da data do evento de resgate da totalidade dos CRI na B3 pela Emissora, termo de quitação dos CRI, que servirá para a baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430.

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

10.5. 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 de Titulares de CRI para que seja eleito seja deliberada por sua efetiva substituição e, conforme o caso, eleição do novo agente fiduciário. A assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação da referida assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido acima, caberá à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório. A Assembleia de Titulares dos CRI se instala com a presença de qualquer número de investidores e a deliberação, em qualquer convocação, será tomada de acordo com o quórum previsto na Cláusula 13.9,.

10.5.1. Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a:

(i) uma parcela de implantação no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI;

(ii) parcelas anuais no valor de R$ 14.000,00 (quatorze mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário dos CRI a serem definidas no Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI, bem como não inclui séries adicionais e/ou reabertura de série previstas ou a serem objeto de deliberação;

(iii) por cada data de verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), dividas em 31 de janeiro e 31 de julho, senda a primeira devida em 31 de janeiro de 2026, a segunda em 31 de julho de 2026 e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente até a utilização total dos recursos da Emissão, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor deste item (iii)deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

comprovar.

10.5.2. Caso a Operação de Securitização seja desmontada, o valor da parcela (ii) será devido pela Emissora e/ou pela Devedora a título de *"abort fee"* até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

10.5.3. As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

10.5.4. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Gerais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais (previstas ou não neste instrumento), incluindo Assembleias Gerais de Titulares de CRI e/ou aditamentos eventualmente necessários para fins de inclusão de séries adicionais ou reabertura de série (previstas ou não previstas no presente instrumento), serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução da Cessão Fiduciária, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (1) da Cessão Fiduciária; (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou covenants operacionais ou índices financeiros; (3) condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias Gerais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação.

10.5.5. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida no âmbito desta Cláusula X, sobre os débitos em atraso incidirão multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária variação acumulada positiva do IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

10.5.6. Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), CSLL, IRRF de responsabilidade da fonte pagadora, bem como de quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes em cada data de pagamento.

10.5.7. O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, anteciparão ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar seus créditos, proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas poderão ser contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia de Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: **(i)** publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; **(ii)** despesas com conferências e contatos telefônicos; **(iii)** obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; **(iv)** locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; **(v)** se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (viii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (ix) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

10.5.8. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

10.5.9. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso.

10.5.10. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

CLÁUSULA XI
CONTA CENTRALIZADORA

11.1. **Investimentos Permitidos.** A integralidade dos recursos retidos na Conta Centralizadora poderá ser aplicada pela Emissora nos Investimentos Permitidos, sem necessidade de autorização prévia da Devedora.

11.2. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado, contabilizados sobre o Fundo de Despesas. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reinvindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da Securitizadora. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé, dolo ou culpa da Securitizadora ou de seus respectivos diretores, empregados ou agentes no ato do investimento em título diverso daquele daqueles autorizados pelos Investimentos Permitidos.

11.3. Os recursos retidos na Conta Centralizadora somente poderão ser aplicados em Investimentos Permitidos que tenham valores, prazos ou datas de resgate que permitam o pagamento das obrigações e as transferências previstas nos Documentos da Operação.

11.4. Quaisquer transferências de recursos eventualmente existentes na Conta Centralizadora realizadas pela Emissora à Devedora, nos termos dos Documentos da Operação serão realizadas líquidas de tributos incidentes, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais decorrentes da tributação na fonte destes rendimentos.

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

11.5. A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio, realizará a administração do fluxo de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, Remuneração e eventuais Encargos Moratórios (se aplicável) dos CRI aos Titulares dos CRI, observado que, eventuais resultados, financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, não são parte do Patrimônio Separado e poderão ser reconhecidos pela Emissora, e elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei nº 14.430 e artigo 22 da Resolução nº 60 da CVM.

CLÁUSULA XII
DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. **Eventos de Insolvência da Securitizadora.** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.6.2 acima, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará, conforme aplicável, a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia de Titulares de CRI, nos termos das Cláusulas 12.1.6 e 12.1.7 abaixo, para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado:

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

(ii) apresentação pela Emissora de proposta de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 ou de quaisquer medidas antecipatórias aos eventos falimentares conforme descritas na Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição); ou

(iii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora.

12.1.1. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos na Cláusula 12.1 acima e na Cláusula 12.3 abaixo e de insuficiência de recursos do Patrimônio Separado caso tenha dado causa, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

12.1.2. Ajustam a Emissora e o Agente Fiduciário, desde logo, que **(i)** não estão inseridos no conceito de insolvência da Emissora de que trata a Cláusula 12.1 acima o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora (caso aplicável); e **(ii)** a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários.

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

12.1.3. O cancelamento de registro da companhia securitizadora equipara-se a sua insolvência para fins de aplicação dos procedimentos dispostos no artigo 31 da Lei 14.430.

12.1.4. Nos termos do artigo 31 a Lei 14.430, na hipótese de insolvência da Securitizadora, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a administração do patrimônio separado, em nome e por conta dos Titulares de CRI, e convocará Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre a forma de administração, observado o disposto no § 3º do artigo 22 da Lei 14.430.

12.1.5. Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos previstos na Cláusula 12.1acima, na forma do parágrafo segundo do artigo 39 da Resolução CVM 60, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia de Titulares de CRI. A Assembleia de Titulares de CRI deverá ocorrer com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em Circulação presentes, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora e para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60, observados os quóruns específicos da Cláusula 8.4.2 em diante.

12.1.5.1. Na hipótese de insolvência da Emissora, o Agente Fiduciário poderá promover o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI **(i)** caso a Assembleia de Titulares de CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia de Titulares de CRI seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, nos termos previstos no parágrafo 1º do artigo 31 da Lei 14.430. Nestes cenários, os Titulares de CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos do disposto no Código Civil e do disposto no parágrafo 2º, artigo 31, da Lei 14.430.

12.1.6. A Assembleia de Titulares de CRI deverá deliberar **(i)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual os respectivos Titulares de CRI presentes em referida Assembleia de Titulares de CRI deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora nomeada, fixando, em ambos os casos, as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a própria Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do respectivo Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

12.1.7. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

créditos decorrentes do respectivo Patrimônio Separado, aos respectivos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos respectivos 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: **(i)** administrar os créditos decorrentes do respectivo Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos decorrentes do respectivo Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os respectivos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos; e **(iv)** transferir os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI e os eventuais recursos da Conta Centralizadora, na proporção do saldo devedor dos CRI eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos, operando-se, no momento da referida dação em pagamento, a quitação dos CRI, que assumirão as eventuais obrigações e deveres inerentes aos Créditos Imobiliários e demais bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado.

12.2. Os Titulares de CRI têm ciência de que, no caso de Resgate Antecipado dos CRI, e de liquidação do Patrimônio Separado, ainda que não compareçam na assembleia acima referida, ou que tenham exarado voto contrário, obrigar-se-ão a: **(i)** se submeter às decisões exaradas em Assembleia de Titulares de CRI; **(ii)** possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens, garantias inerentes ao Patrimônio Separado; e **(iii)** indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Emissora diretamente em razão da decisão dos Titulares de CRI pela liquidação do Patrimônio Separado, ressalvado se a Emissora tiver agido com culpa ou dolo.

12.2.1. A Assembleia de Titulares de CRI estará legitimada a adotar qualquer medida pertinente à administração ou à liquidação do Patrimônio Separado, inclusive a transferência dos bens e direitos dele integrantes para o Agente Fiduciário, para outra companhia securitizadora ou para terceiro que seja escolhido pelos Titulares de CRI em Assembleia de Titulares de CRI, a forma de liquidação do Patrimônio Separado e a nomeação do liquidante.

12.3. **Eventos de Descumprimento da Securitizadora** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.6.2 acima, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar eventual liquidação do Patrimônio Separado. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia de Titulares de CRI, nos termos das Cláusulas 12.1.5 e 12.1.6, para deliberação sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado:

(i) não pagamento, pela Emissora, das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, nas datas previstas neste Termo de Securitização e nos Documentos da Securitização, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

correspondentes para satisfação das obrigações pecuniárias devidas pela Devedora;

(ii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado;

(iii) caso provem-se falsas, enganosas, materialmente incorretas ou imprecisas quaisquer das declarações prestadas pela Emissora no presente Termo de Securitização; ou

(iv) violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, conforme e no limite do que lhe for aplicável, as Leis Anticorrupção, neste caso não ocorrerá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário.

12.4. Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues pela Emissora, em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada Titular de CRI será dada a parcela dos bens, direitos e obrigações integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário. Caso, após o pagamento do saldo devedor dos CRI, sobejarem recursos ou créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos à Devedora, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, mediante transferência à Conta de Livre Movimentação.

CLÁUSULA XIII
DA ASSEMBLEIA DE TITULARES DE CRI

13.1. **Assembleia de Titulares de CRI.** Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão de todos os Titulares de CRI, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei 14.430, na Resolução CVM 60, bem como a Resolução CVM 81, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz. A Assembleia de Titulares de CRI poderá ser individualizada por Série ou conjunta, nos termos abaixo:

(i) a Assembleia de Titulares de CRI será realizada separadamente entre as Séries, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação, quando as matérias a serem deliberadas se referirem a interesses específicos a cada uma das séries, quais sejam (a) alterações nas características específicas da respectiva série, incluindo mas não se limitando, a (1) Remuneração da respectiva Série e sua forma de cálculo; (2) Amortização, sua forma de cálculo e as datas de pagamento da respectiva Série; e (3) Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série; e (b) demais assuntos específicos a uma determinada Série; e

(ii) a Assembleia de Titulares de CRI será realizada conjuntamente, computando-se, em conjunto, os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação, quando as matérias a serem deliberadas não abrangerem qualquer dos assuntos indicados na alínea "(i)" acima,

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

incluindo, mas não se limitando, (a) a quaisquer alterações relativas aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, aos eventos de Substituição da Securitizadora ou às hipóteses de resgate antecipado dos CRA, conforme previstos neste Termo de Securitização; (b) os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia de Titulares de CRI, conforme previstos neste Termo de Securitização; (c) obrigações da Emissora previstas neste Termo de Securitização; (d) não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais; (e) a renúncia prévia, definitiva ou temporária de direitos (waiver) para o cumprimento de obrigações da Emissora e/ou da Devedora; (f) a substituição dos prestadores de serviço, conforme previstas neste Termo de Securitização; e (g) criação de qualquer evento de repactuação.

13.2. A Assembleia de Titulares de CRI poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, exceto conforme previsto na Cláusula 10.5 acima.

13.2.1. No caso da Assembleia de Titulares de CRI ser convocada por solicitação dos Titulares de CRI, nos termos da Cláusula 13.2 acima a convocação deverá ser dirigida à Emissora a qual, por sua vez, deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia de Titulares de CRI às expensas do(s) requerente(s), salvo se a referida assembleia assim convocada deliberar em contrário, sendo certo que não sendo observada a solicitação acima, o Agente Fiduciário poderá convocar a Assembleia Especial de Investidores, nos termos da Resolução CVM 17. Adicionalmente, o Agente Fiduciário poderá, por sua própria iniciativa, convocar quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores conforme previsto no artigo 11 "xvi" da Resolução CVM 17, dispensado o envio de qualquer solicitação à Emissora.

13.3. A Assembleia de Titulares de CRI deverá ser convocada, mediante publicação de edital publicado na forma abaixo, com, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência, para primeira convocação e 8 (oito) dias de antecedência para segunda convocação, e será instalada nos termos da Cláusula 13.4 abaixo, exceto nos casos previstos na Cláusula X e Cláusula XII acima.

13.3.1. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia de Titulares de CRI, deverão ser serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (https://opea.com.br/pt/), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV "b" do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60, da Lei 14.430 ou regulamentação vigente.

13.3.2. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia de Titulares de CRI não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

13.3.3. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias de Titulares de CRI serão **(i)** encaminhados pela Emissora a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

mail), sendo que as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI que sejam disponibilizados pela B3 e/ou pelo Escriturador, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e **(ii)** encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

13.3.4. Será considerada regular a Assembleia de Titulares de CRI, à qual comparecerem todos os Titulares de CRI em Circulação, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60 e, conforme aplicável, da Lei 6.404, exceto nos casos de deliberações relacionadas à insuficiência do Patrimônio Separado para satisfação integral dos CRI, que deve ser instalada, conforme Cláusula 8.6.3 acima.

13.3.5. A Assembleia de Titulares de CRI deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se no âmbito do Termo de Emissão, desde que respeitado o prazo de convocação mencionado na Cláusula 13.3 acima.

13.3.6. Somente após a orientação dos Titulares de CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, exceto nos termos da Cláusula 12.1.6 acima e de outra forma prevista nos Documentos da Operação, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

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

13.3.8. Os dispostos nas Cláusulas 13.3.6 e 13.3.7 acima não incluem as deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização.

13.4. A Assembleia de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, metade dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, ressalvado o disposto na Cláusula XII.

13.5. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

13.6. A Assembleia de Titulares de CRI realizar-se-á **(i)** no local onde a Emissora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião; **(ii)** de modo exclusivamente digital, caso os

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Titulares de CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou **(iii)** de modo parcialmente digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto à distância, por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico, observado os termos da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

13.6.1. No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Titulares de CRI, sendo certo que os Titulares de CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia de Titulares de CRI.

13.7. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas. De igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora) para participar da Assembleia de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. 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 de CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

13.8. A presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(i)** ao representante da Securitizadora presente à Assembleia de Titulares de CRI; **(ii)** ao Titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM; **(iii)** ao representante do Agente Fiduciário ou da Emissora presente à Assembleia de Titulares de CRI; ou **(iv)** a qualquer outro terceiro que os Titulares de CRI vierem a indicar.

13.9. Exceto se previsto de outra forma neste Termo, todas as deliberações, inclusive àquelas referentes a hipóteses de renúncia ou perdão temporário de direitos (*waiver*), serão tomadas, por Titulares de CRI, que representem, no mínimo, **(i)** em primeira convocação 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação ou; **(ii)** em segunda convocação 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI detidos pelos Titulares de CRI presentes em Assembleia de Titulares de CRI, desde que estejam presentes no mínimo 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação. Caso seja necessária qualquer alteração em qualquer Documento da Operação em decorrência de renúncia prévia, definitiva ou temporária de direitos (waivers), tal alteração deverá ser realizada com base no quórum previsto nesta Cláusula.

13.10. Dependerão de deliberação em Assembleia de Titulares de CRI, mediante aprovação dos Titulares de CRI, que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação, a modificação das condições dos CRI, assim entendida: **(i)** *quórum* e as regras aplicáveis às Assembleias de Titulares de CRI; **(ii)** redução da Remuneração, alteração do índice para cálculo da Remuneração; **(iii)** alteração de datas de pagamento da Remuneração e/ou amortização dos CRI; **(iv)** alteração das Datas de Vencimento; **(v)** criação de evento de repactuação; **(vi)** alteração dos procedimentos e condições do Resgate Antecipado dos CRI, Amortização Extraordinária dos CRI, Resgate

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, Amortização Extraordinária das Notas Comerciais, Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais e/ou dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(vii)** alteração ou exclusão de Eventos de Inadimplemento; e/ou (viii) alteração de ou diminuição de direitos decorrentes da Cessão Fiduciária.

13.11. A deliberações, após o encerramento do prazo para a distribuição dos CRI, para nomear substituto ao Agente Fiduciário, dependerão da aprovação de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação.

13.12. Exceto conforme disposto neste Termo de Securitização, as deliberações sobre as normas de administração do patrimônio separado dos CRI e/ou a liquidação do patrimônio separado dos CRI, dependerão da aprovação dos Titulares de CRI, em sede de Assembleia de Titulares de CRI, que representem a maioria dos CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação.

13.13. As deliberações tomadas em Assembleias de Titulares de CRI, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares de CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia de Titulares de CRI e, ainda que nela tenham se abstido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contado da realização da Assembleia de Titulares de CRI.

13.13.1. Como alternativa à Assembleia de Titulares de CRI as deliberações da Assembleia de Titulares de CRI poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com AR) ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica – comprova.com), sem necessidade de reunião dos Titulares de CRI, desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia de Titulares de CRI, prevista neste Termo de Securitização e no edital de convocação, conforme condições previstas na Resolução CVM 60, caso em que os Titulares de CRI terão até 10 (dez) dias contados da data de envio da referida consulta formal pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, para manifestação.

13.14. Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, é competência privativa da Assembleia de Titulares de CRI, além das demais matérias já previstas neste Termo de Securitização, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos neste Termo de Securitização, deliberar, inclusive, sobre: **(i)** a aprovação das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem qual seja, 31 de dezembro de cada ano; e **(ii)** alterações a este Termo de Securitização, exceto nos casos previstos na Cláusula 19.4 e seguintes.

13.15. Das convocações constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia de Titulares de CRI (sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia de Titulares

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

de CRI ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital, nos termos aqui previstos) e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, bem como o endereço eletrônico na rede mundial de computadores em que os Titulares de CRI possam acessar os documentos pertinentes à apreciação da Assembleia de Titulares de CRI.

13.15.1. Caso os Titulares de CRI possam participar da Assembleia de Titulares de CRI à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI podem participar e votar à distância na Assembleia de Titulares de CRI, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares de CRI, assim como se a Assembleia de Titulares de CRI será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital. Neste caso, tais informações podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os Titulares de CRI.

13.16. A Assembleia de Titulares de CRI que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não contiverem ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso referida Assembleia de Titulares de CRI não seja instalada, inclusive em primeira e segunda convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares de CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia de Titulares de CRI serão arcados pelo Fundo de Despesas, nos termos do Termo de Emissão, e na sua inadimplência pelo Patrimônio Separado.

13.17. O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término em 31 de dezembro de cada ano.

CLÁUSULA XIV
DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DO FUNDO DE DESPESAS

14.1. As despesas flat (*i.e.*, aquelas já incorridas ou devidas na Primeira Data de Integralização das Notas Comerciais, "Despesas *Flat*"), e todas as despesas recorrentes, conforme previstas no **Anexo VII** a este Termo de Securitização, ordinárias ou extraordinárias ("Despesas Recorrentes" e, em conjunto com as Despesas Flat, as "Despesas") serão arcadas por meio do Patrimônio Separado mantido às expensas da Devedora, sendo que **(i)** as Despesas Flat e a constituição do Fundo de Despesas serão descontadas pela Emissora do pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais; e **(ii)** as demais despesas extraordinárias, se comprovadamente incorridas no âmbito da Operação de Securitização, serão arcadas e/ou reembolsadas, exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas por recursos do Patrimônio Separado ou, ainda, em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, diretamente pela Devedora.

14.2. **Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI**. São as despesas listadas a seguir:

(i) as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI, outras despesas indispensáveis à

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

administração dos Créditos Imobiliários, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Devedora;

(ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares de CRI;

(iii) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;

(iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(v) contratação de plataformas e dos prestadores de serviço tais como: custodiante, escriturador, auditor independente, Agente Fiduciário, Servicer, obra, dentre outros que sejam necessários para a realização de assembleias ou de qualquer necessidade relacionado ao bom andamento da gestão patrimônio separado;

(vi) quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Securitizadora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de Assembleias de Titulares de CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora conforme proposta apresentada: será devida, pela Devedora, à Securitizadora, uma remuneração adicional equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora de trabalho, sem limitação, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos titulares dos CRI, também será devido todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Securitizadora, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal, com um limite de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) por reestruturação para a Securitizadora, sem considerar o reembolso com os honorários advocatícios.

(vii) despesas acima, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta.

14.3. Sem prejuízo do item 14.2 acima, na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, conforme aplicável, a Emissora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora, conforme aplicável, nos termos dos Documentos da Operação.

14.4. Na hipótese de a Data de Vencimento vir a ser prorrogada por deliberação da Securitizadora, mediante orientação da Assembleia de Titulares dos CRI, ou ainda, após a Data de Vencimento, a Emissora, o Agente Fiduciário e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as Despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Emissora, os pagamentos relacionados ao desempenho de suas funções,

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

incluindo, mas não se limitando, a Taxa de Administração.

14.5. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

14.6. Caso a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, requerer o reembolso das despesas, que não as Despesas Flat e Despesas Recorrentes, junto à Devedora, conforme aplicável, após a realização do Patrimônio Separado.

14.7. Caso a Devedora venha a arcar com custos ou despesas decorrentes de culpa ou dolo da Emissora, inclusive em razão do descumprimento de suas obrigações legais ou regulamentares, a Emissora estará obrigada a reembolsar e indenizar, conforme aplicável, a Devedora pelos custos incorridos.

14.8. Fundo de Despesas. Será retido, pela Securitizadora, na primeira Data de Integralização, por conta e ordem da Devedora, do pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais, o montante correspondente a R$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais) para a constituição do fundo de despesas inicial para o pagamento de despesas pela Securitizadora no âmbito da Emissão e da Oferta ("Valor do Fundo de Despesas" e "Fundo de Despesas", respectivamente).

14.8.1. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados em consonância ao disposto neste Termo de Securitização.

14.8.2. Se, eventualmente, os recursos do Fundo de Despesas somarem valor inferior à R$ 82.500,00 (oitenta e dois mil e quinhentos reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), a Securitizadora deverá encaminhar notificação à Devedora, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas, devendo a Devedora (i) recompor, com recursos próprios, ou com recursos decorrentes da Cessão Fiduciária, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação, o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, seja, no mínimo, igual ao respectivo Valor do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora, e, ainda, (ii) encaminhar, na mesma data, comprovante da referida recomposição à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário.

14.8.3. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Emissora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Emissora no prazo de 5 (cinco) Dias

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

14.8.4. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial convocada para este fim.

14.8.5. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia especial convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Emissora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Emissora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

14.8.6. Conforme previsto no Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

14.8.7. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

14.8.8. Os recursos da Conta Centralizadora, inclusive o Fundo de Despesas, estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que poderão ser aplicados pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e administradora da Conta Centralizadora, nos Investimentos Permitidos, não sendo a Securitizadora responsável por qualquer garantia mínima de rentabilidade e não tendo qualquer responsabilidade em relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos Investimentos Permitidos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, exceto na hipótese de negligência ou de administração temerária da Securitizadora. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas, ressalvados à Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, e, portanto, titular da Conta Centralizadora, os benefícios fiscais desses rendimentos.

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

14.8.9. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e administradora da Conta Centralizadora, à Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da divulgação do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário e da emissão, pela Securitizadora, do termo de quitação das Obrigações Garantidas atestando o cumprimento integral das Obrigações Garantidas assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação.

14.8.10. Os recursos da Conta Centralizadora, inclusive o Fundo de Despesas, estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que poderão ser aplicados pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e administradora da Conta Centralizadora, nos Investimentos Permitidos, não sendo a Securitizadora responsável por qualquer garantia mínima de rentabilidade e não terá qualquer responsabilidade em relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos Investimentos Permitidos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, exceto na hipótese de negligência ou de administração temerária da Securitizadora. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Reserva, ressalvados à Securitizadora, e, portanto, titular da Conta Centralizadora, os benefícios fiscais desses rendimentos.

14.9. Fundo de Reserva. Na primeira data de integralização dos CRI, a Emissora depositará, por conta e ordem da Devedora, o montante de R$ 9.500.000,00 (nove milhões e quinhentos mil reais) ("Valor Inicial de Constituição do Saldo Mínimo") para a Conta Vinculada. A partir da primeira Data de Verificação (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), os recursos depositados na Conta Vinculada deverão corresponder a todo momento ao valor equivalente à soma da Remuneração de cada Série, devida na Data de Pagamento da Remuneração do mês imediatamente anterior, multiplicada por 4 (quatro) ("Saldo Mínimo"), para a constituição de fundo de reserva, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

14.9.1. Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI: considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado. Caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, e a Devedora não arque com tais custos diretamente, estas deverão ser suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

14.9.2. Os Titulares de CRI serão responsáveis pelo pagamento dos tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI.

14.9.3. No caso de que trata a 14.8.10 acima, deverá ser realizada Assembleia de Titulares de CRI para deliberação acerca de realização de aporte por parte dos Titulares de CRI, junto ao Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares de CRI decidirão

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia de Titulares de CRI convocada para este fim.

14.9.4. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida aos prestadores de serviço, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, exceto em caso de disposição específica diversa.

14.9.5. Caso a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, requerer o reembolso das despesas relacionadas à referida Taxa de Administração, junto à Devedora, após a realização do Patrimônio Separado.

14.9.6. Caso a Devedora venha a arcar com custos ou despesas incorridos por motivo imputável à Emissora em decorrência de dolo, conforme decisão transitada em julgado, a Emissora se obriga a ressarcir a Devedora, no limite das 2 (duas) últimas remunerações recebidas pela Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da decisão transitada em julgado.

CLÁUSULA XV
DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL

15.1. Tratamento Tributário. Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados no **Anexo VIII**, 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 que sofrerão enquanto Titulares dos CRI.

CLÁUSULA XVI
FATORES DE RISCO

16.1. Os fatores de risco da presente Emissão e da presente Oferta estão devidamente descritos nos Prospectos.

CLÁUSULA XVII
DA PUBLICIDADE

17.1. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (https://opea.com.br/pt/), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV "b" do artigo 46, do inciso IV e parágrafo 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

vez.

17.2. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM, nos termos da Resolução CVM 60 e demais legislação em vigor.

CLÁUSULA XVIII
DO REGISTRO DO TERMO

18.1. Este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados na B3, pela Emissora, conforme previsto parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430, e custodiados junto à Instituição Custodiante, como estabelecido nos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60 que assinará a declaração constante do **Anexo II** ao presente Termo de Securitização.

CLÁUSULA XIX
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. 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 de CRI, em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

19.2. As obrigações assumidas no presente Termo de Securitização têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

19.3. O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes, mediante aprovação dos Titulares de CRI, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

19.4. Nos termos do artigo 25, parágrafo 3º da Resolução CVM 60, este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia de Titulares de CRI ou de consulta aos Titulares de CRI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade deste instrumento e que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI, sempre que: **(i)** tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, sem limitação, a CVM, a ANBIMA e a B3; **(ii)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, incluindo a Emissora e os prestadores de serviço, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros;

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

(iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritas neste Termo de Securitização; e/ou **(iv)** verificado erro formal, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos títulos de securitização emitidos.

19.4.1. As alterações referidas na Cláusula 19.4 acima devem ser comunicadas aos Titulares de CRI no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas.

19.4.2. Para além das hipóteses previstas na Cláusula 19.4 acima, as Partes reconhecem e concordam desde já que o presente Termo de Securitização poderá ser aditado sem que haja qualquer aprovação pelos Titulares de CRI, sempre que tal alteração decorra exclusivamente **(i)** alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termo(s) do(s) respectivos(s) Documento(s) da Securitização; **(ii)** da necessidade de atendimento de exigências da CVM ou das câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados para negociação, ou em consequência de normas legais regulamentares, inclusive emissão ou revogação de legislação ou regulamentação, ou decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas; **(iii)** da correção de erros manifestos, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, ou meramente procedimentais; e/ou **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos incisos (ii), (iii) e (iv) acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e, em qualquer caso, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

19.5. As Partes reconhecem, desde já, que o presente Termo constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil, ficando as Partes cientes de que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Termo comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 497 e seguintes, 538 e dos artigos sobre as diversas espécies de execução (artigo 797 e seguintes), todos do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos previstos no presente Termo de Securitização.

19.6. As Partes declaram que o Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Operação, celebrados no âmbito de uma operação estruturada, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

19.7. Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexequível em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, comprometendo-se as partes, em boa fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

19.8. As partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado **(i)** o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil ou **(ii)** outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, 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, bem como seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

19.8.1. Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior.

CLÁUSULA XX
DAS NOTIFICAÇÕES

20.1. Todas as comunicações entre as Partes deverão ser sempre feitas por escrito e encaminhadas para os seguintes endereços, durante a vigência deste Termo de Securitização.

(i) Se para a Emissora:

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena
CEP 05433-001, São Paulo – SP
At.: Flávia Palácios
Telefone: (11) 4270-0130

(ii) Se para o Agente Fiduciário:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin
CEP 04.578-910 – São Paulo - SP
Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Tel.: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo

20.2. As comunicações referentes a este Termo de Securitização serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com aviso de recebimento expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, 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).

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

20.3. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra Parte pela Parte que tiver o seu endereço alterado, sendo certo que se qualquer das Partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço.

20.4. Eventuais prejuízos decorrentes da não observância do disposto na Cláusula 20.3 acima serão arcados pela Parte inadimplente.

CLÁUSULA XXI
LEI APLICÁVEL E FORO

21.1. Este Termo de Securitização é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

21.2. **LGPD; Proteção de Dados.** A Emissora consente, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas. Além disso, declara conhecer que este documento integra uma operação estruturada no âmbito do mercado de capitais e, portanto, as informações aqui descritas, inclusive seus dados pessoais, podem ser veiculados a quaisquer terceiros.

21.3. **Assinatura digital.** As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório de registro de imóveis 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.

21.4. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Termo de Securitização.

E, por estar assim justo e contratado, firmam as Partes este Termo de Securitização em 1 (uma) via eletrônica, para um só efeito legal, com a dispensa das assinaturas de testemunhas nos termos do art. 784, parágrafo 4ºdo Código de Processo Civil.

(restante da página deixado intencionalmente em branco)

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

ANEXO I
TABELA DE AMORTIZAÇÃO E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

PRIMEIRA SÉRIE				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	15/01/2026	Sim	Não	0,0000%
2	18/02/2026	Sim	Não	0,0000%
3	16/03/2026	Sim	Não	0,0000%
4	15/04/2026	Sim	Não	0,0000%
5	15/05/2026	Sim	Não	0,0000%
6	15/06/2026	Sim	Não	0,0000%
7	15/07/2026	Sim	Não	0,0000%
8	17/08/2026	Sim	Não	0,0000%
9	15/09/2026	Sim	Não	0,0000%
10	15/10/2026	Sim	Não	0,0000%
11	16/11/2026	Sim	Não	0,0000%
12	15/12/2026	Sim	Não	0,0000%
13	15/01/2027	Sim	Não	0,0000%
14	15/02/2027	Sim	Não	0,0000%
15	15/03/2027	Sim	Não	0,0000%
16	15/04/2027	Sim	Não	0,0000%
17	17/05/2027	Sim	Não	0,0000%
18	15/06/2027	Sim	Não	0,0000%
19	15/07/2027	Sim	Não	0,0000%
20	16/08/2027	Sim	Não	0,0000%
21	15/09/2027	Sim	Não	0,0000%
22	15/10/2027	Sim	Não	0,0000%
23	16/11/2027	Sim	Não	0,0000%
24	15/12/2027	Sim	Não	0,0000%
25	17/01/2028	Sim	Não	0,0000%
26	15/02/2028	Sim	Não	0,0000%
27	15/03/2028	Sim	Não	0,0000%
28	17/04/2028	Sim	Não	0,0000%
29	15/05/2028	Sim	Não	0,0000%
30	16/06/2028	Sim	Não	0,0000%
31	17/07/2028	Sim	Não	0,0000%
32	15/08/2028	Sim	Não	0,0000%
33	15/09/2028	Sim	Não	0,0000%
34	16/10/2028	Sim	Não	0,0000%
35	16/11/2028	Sim	Não	0,0000%
36	15/12/2028	Sim	Sim	100,0000%

SEGUNDA SÉRIE

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	15/01/2026	Sim	Não	0,0000%
2	18/02/2026	Sim	Não	0,0000%
3	16/03/2026	Sim	Não	0,0000%
4	15/04/2026	Sim	Não	0,0000%
5	15/05/2026	Sim	Não	0,0000%
6	15/06/2026	Sim	Não	0,0000%
7	15/07/2026	Sim	Não	0,0000%
8	17/08/2026	Sim	Não	0,0000%
9	15/09/2026	Sim	Não	0,0000%
10	15/10/2026	Sim	Não	0,0000%
11	16/11/2026	Sim	Não	0,0000%
12	15/12/2026	Sim	Não	0,0000%
13	15/01/2027	Sim	Não	0,0000%
14	15/02/2027	Sim	Não	0,0000%
15	15/03/2027	Sim	Não	0,0000%
16	15/04/2027	Sim	Não	0,0000%
17	17/05/2027	Sim	Não	0,0000%
18	15/06/2027	Sim	Não	0,0000%
19	15/07/2027	Sim	Não	0,0000%
20	16/08/2027	Sim	Não	0,0000%
21	15/09/2027	Sim	Não	0,0000%
22	15/10/2027	Sim	Não	0,0000%
23	16/11/2027	Sim	Não	0,0000%
24	15/12/2027	Sim	Não	0,0000%
25	17/01/2028	Sim	Não	0,0000%
26	15/02/2028	Sim	Não	0,0000%
27	15/03/2028	Sim	Não	0,0000%
28	17/04/2028	Sim	Não	0,0000%
29	15/05/2028	Sim	Não	0,0000%
30	16/06/2028	Sim	Não	0,0000%
31	17/07/2028	Sim	Não	0,0000%
32	15/08/2028	Sim	Não	0,0000%
33	15/09/2028	Sim	Não	0,0000%
34	16/10/2028	Sim	Não	0,0000%
35	16/11/2028	Sim	Não	0,0000%
36	15/12/2028	Sim	Sim	100,0000%

TERCEIRA SÉRIE				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	15/01/2026	Sim	Não	0,0000%

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

2	18/02/2026	Sim	Não	0,0000%
3	16/03/2026	Sim	Não	0,0000%
4	15/04/2026	Sim	Não	0,0000%
5	15/05/2026	Sim	Não	0,0000%
6	15/06/2026	Sim	Não	0,0000%
7	15/07/2026	Sim	Não	0,0000%
8	17/08/2026	Sim	Não	0,0000%
9	15/09/2026	Sim	Não	0,0000%
10	15/10/2026	Sim	Não	0,0000%
11	16/11/2026	Sim	Não	0,0000%
12	15/12/2026	Sim	Não	0,0000%
13	15/01/2027	Sim	Não	0,0000%
14	15/02/2027	Sim	Não	0,0000%
15	15/03/2027	Sim	Não	0,0000%
16	15/04/2027	Sim	Não	0,0000%
17	17/05/2027	Sim	Não	0,0000%
18	15/06/2027	Sim	Não	0,0000%
19	15/07/2027	Sim	Não	0,0000%
20	16/08/2027	Sim	Não	0,0000%
21	15/09/2027	Sim	Não	0,0000%
22	15/10/2027	Sim	Não	0,0000%
23	16/11/2027	Sim	Não	0,0000%
24	15/12/2027	Sim	Não	0,0000%
25	17/01/2028	Sim	Não	0,0000%
26	15/02/2028	Sim	Não	0,0000%
27	15/03/2028	Sim	Não	0,0000%
28	17/04/2028	Sim	Não	0,0000%
29	15/05/2028	Sim	Não	0,0000%
30	16/06/2028	Sim	Não	0,0000%
31	17/07/2028	Sim	Não	0,0000%
32	15/08/2028	Sim	Não	0,0000%
33	15/09/2028	Sim	Não	0,0000%
34	16/10/2028	Sim	Não	0,0000%
35	16/11/2028	Sim	Não	0,0000%
36	15/12/2028	Sim	Sim	33,3333%
37	15/01/2029	Sim	Não	0,0000%
38	15/02/2029	Sim	Não	0,0000%
39	15/03/2029	Sim	Não	0,0000%
40	16/04/2029	Sim	Não	0,0000%
41	15/05/2029	Sim	Não	0,0000%
42	15/06/2029	Sim	Não	0,0000%
43	16/07/2029	Sim	Não	0,0000%
44	15/08/2029	Sim	Não	0,0000%
45	17/09/2029	Sim	Não	0,0000%

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

46	15/10/2029	Sim	Não	0,0000%
47	16/11/2029	Sim	Não	0,0000%
48	17/12/2029	Sim	Sim	50,0000%
49	15/01/2030	Sim	Não	0,0000%
50	15/02/2030	Sim	Não	0,0000%
51	15/03/2030	Sim	Não	0,0000%
52	15/04/2030	Sim	Não	0,0000%
53	15/05/2030	Sim	Não	0,0000%
54	17/06/2030	Sim	Não	0,0000%
55	15/07/2030	Sim	Não	0,0000%
56	15/08/2030	Sim	Não	0,0000%
57	16/09/2030	Sim	Não	0,0000%
58	15/10/2030	Sim	Não	0,0000%
59	18/11/2030	Sim	Não	0,0000%
60	16/12/2030	Sim	Sim	100,0000%

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

ANEXO II
DECLARAÇÃO DA COMPANHIA SECURITIZADORA

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora Categoria S1 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o n.º 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.157.648, neste ato representada na forma de seu estatuto social Emissora"), para fins de atendimento ao previsto pela Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, na qualidade de Emissora da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") em até 3 (três) séries da 529ª (Quingentésima Vigésima Nona) emissão ("Emissão") para fins de atendimento ao previsto no Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), **DECLARA**, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada, e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre **(a)** pelos créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; **(b)** pelos valores que venham a ser depositados e/ou mantidos na Conta Centralizadora; **(c)** a Conta Centralizadora; **(d)** pelo Fundo de Despesas; **(e)** pelo Fundo de Reservas, e **(f)** pelos respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) a (e) acima e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI;

(ii) nos termos do artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção, atualidade e suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários* da 529ª (Quingentésima Vigésima Nona)*, em até 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela BRZ Empreendimentos e Construções S.A.*" celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** ("Termo de Securitização");

(iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade, das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta. As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização; e

(v) encontra-se registrada perante a CVM sob o código nº 663, sendo que a Emissora encontra-se em situação de funcionamento normal e registro atualizado.

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

São Paulo, 17 de novembro de 2025.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

ANEXO III
DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com filial situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, em até Três Séries, sob a Forma Escritural*" firmado em 17 de novembro de 2025 com a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora Categoria S1 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.157.648, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), **DECLARA**, que em 17 de novembro de 2025 procedeu **(i)** nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931, à custódia da CCI e **(ii)** com a custódia do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 529ª (Quingentésima Vigésima Nona) Emissão, em até 3 (três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela BRZ Empreendimentos e Construções S.A.*" ("Termo de Securitização") e sobre os quais a Securitizadora instituiu o Regime Fiduciário, conforme Cláusula VIII do Termo de Securitização.

São Paulo, 17 de novembro de 2025.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

ANEXO IV
DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910 Cidade / Estado: São Paulo / SP CNPJ nº: 36.113.876/0004-34 Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) Número da Emissão: 529ª (Quingentésima Vigésima Nona) Emissão Número da Série: Três Emissor: Opea Securitizadora S.A. Quantidade: 200.000 (duzentos mil) CRI Espécie: Quirografário Classe Única Forma: Nominativa e escritural.

Declara, nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 17 de novembro de 2025.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

ANEXO V

Tabela 1 – Descrição dos Empreendimentos Lastro

Endereço	Matrícula/ Registro de Imóveis	SPE Proprietária e CNPJ	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Lastro (R$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Empreendimento Lastro	Habite-se?	Está sob regime de incorporação?	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI
AVENIDA JOSÉ DA COSTA PINHEIRO JUNIOR, 1.576, JARAGUÁ - CARAGUATATUBA, SP	76.885	61.086.585/0001-07	25.000.000,00	12,50%	NÃO	NÃO	NÃO
AVENIDA JOSÉ DA COSTA PINHEIRO JUNIOR, 1.602, JARAGUÁ - CARAGUATATUBA, SP	76.886	61.323.785/0001-28	25.000.000,00	12,50%	NÃO	NÃO	NÃO
AVENIDA JOSÉ DA COSTA PINHEIRO JUNIOR, 1.636, JARAGUÁ - CARAGUATATUBA, SP	76.887	61.340.175/0001-32	25.000.000,00	12,50%	NÃO	NÃO	NÃO
AVENIDA JOSÉ DA COSTA PINHEIRO JUNIOR, 1.552, JARAGUÁ - CARAGUATATUBA, SP	76.884	61.366.743/0001-74	62.500.000,00	31,25%	NÃO	NÃO	NÃO
AVENIDA JOSÉ DA COSTA PINHEIRO JUNIOR, 1.660, JARAGUÁ - CARAGUATATUBA, SP	76.883	61.573.071/0001-78	62.500.000,00	31,25%	NÃO	NÃO	NÃO

Tabela 2 – Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos Lastro

Matrícula/ Registro de Imóveis	1º Semestre de 2026	2º Semestre de 2026	1º Semestre de 2027	2º Semestre de 2027	1º Semestre de 2028	2º Semestre de 2028
76.885	2.250.000,00	11.875.000,00	9.750.000,00	1.125.000,00	0,00	0,00
76.886	0,00	0,00	3.625.000,00	12.750.000,00	8.625.000,00	0,00
76.887	0,00	0,00	0,00	7.375.000,00	12.375.000,00	5.250.000,00
76.884	5.625.000,00	29.687.500,00	24.375.000,00	2.812.500,00	0,00	0,00
76.883	0,00	2.812.500,00	26.875.000,00	26.562.500,00	6.250.000,00	0,00
Total	**7.875.000,00**	**44.375.000,00**	**64.625.000,00**	**50.625.000,00**	**27.250.000,00**	**5.250.000,00**

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

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 Notas Comerciais em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a 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.

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 o histórico descrito na tabela 3 abaixo.

Tabela 3 – Demonstração da capacidade de destinação de recursos para os Empreendimentos Lastro

Matrícula/ Registro de Imóveis	Descrição	Orçamento total para a aquisição/ reforma/ expansão do empreendimento	Valores já gastos no âmbito da aquisição/ reforma/ expansão	Valores a serem gastos no âmbito da aquisição/ reforma/ expansão	Valores a serem destinados no âmbito da aquisição/reforma/ expansão em função de outros CRI emitidos (não importando o quanto foi destinado no passado)	capacidade de alocação de recursos da presente emissão no âmbito da aquisição/ reforma/ expansão	Valores a serem destinados no âmbito da aquisição/ reforma/ expansão em função dos CRI da presente Emissão
76.885	PORTAL MAR DOS CRISTAIS	33.093.270,00	0	33.093.270,00	25.000.000,00	33.093.270,00	25.000.000,00
76.886	PORTAL MAR DAS PALMEIRAS	33.093.270,00	0	33.093.270,00	25.000.000,00	33.093.270,00	25.000.000,00
76.887	PORTAL MAR DA SERRA	33.093.270,00	0	33.093.270,00	25.000.000,00	33.093.270,00	25.000.000,00
76.884	PORTAL MAR DAS CONCHAS	71.755.320,00	0	71.755.320,00	62.500.000,00	71.755.320,00	62.500.000,00
76.883	PORTAL MAR DOS CORAIS	77.274.960,00	0	77.274.960,00	62.500.000,00	77.274.960,00	62.500.000,00
Total	-	**248.310.090,00**	**0,00**	**248.310.090,00**	**200.000.000,00**	**248.310.090,00**	**200.000.000,00**

Tabela 4 – Descrição dos Empreendimentos Pré-Aprovados Elegíveis para Substituição

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Endereço	Matrícula/ Registro de Imóveis	SPE Proprietária e CNPJ	Habite-se?	Está sob regime de incorporação?	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI
Rua Vanderlei Fernandes Costa, 196 - Jardim dos Calegaris, Paulínia - SP, 13140-000	40417	PORTAL VISTA DE FLORENCA SPE LTDA - CNPJ: 56.201.026/0001-52	NÃO	SIM	NÃO
Rod. Márcio Corrêa, SN - Campo Redondo, São Pedro da Aldeia - RJ, 28942-246	37108	PORTAL TORRES DE ARIES SPE LTDA - CNPJ: 56.062.795/0001-17	NÃO	SIM	NÃO
R. Rio Pindaré - Vila Real Continuacao, Hortolândia - SP, 13183-894	216098	PORTAL JARDINS DE ORION SPE LTDA - CNPJ: 59.633.631/0001-90	NÃO	SIM	NÃO
Avenida Virgilio de Montezzo Filho, 1175 - Nova Tatui, Tatui - SP, 18.278-440.	114.093	PORTAL PARQUE DE MONZA SPE LTDA - CNPJ: 51.531.293/0001-74	NÃO	SIM	NÃO
Estrada Kazumi Setoguchi, 350, Morro Vermelho - Mogi Mirim/SP	116.559	PORTAL VILLA DAS BOUGAINVILLES SPE LTDA - CNPJ: 55.020.313/0001-01	NÃO	SIM	NÃO
Av. Cruzeiro do Sul, 800 - Jardim Cruzeiro do Sul, Jaguariúna - SP, 13917-116	25.146	PORTAL TORRES DE MILAO SPE LTDA - CNPJ: 61.710.896/0001-97	NÃO	SIM	NÃO

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

ANEXO VI
EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

TABELA ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELO EMISSOR, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 106	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 130.131.292,71	**Quantidade de ativos:** 130
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: 11,25% a.a. na base 360. **11,25% a.a. na base 360.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Renovação Apólice de Seguros encerrada em 14 de fevereiro de 2021 e em 2024. Conforme AGT realizada em 18/01/2021 - Celebração do 3º Aditamento do Compromisso de Compra e Venda, com a alteração da Cláusula 3.3.8; Conforme AGT realizada 09/04/2021 - Celebração do 7º Aditamento à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Constou equivocadamente 6º Aditamento na AGT realizada em 09/04/21); - Celebração do 4º Aditamento à Alienação Fiduciária de Fração Ideal de Imóvel.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos decorrentes do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda celebrado entre Rique Empreendimentos e Participações Ltda. ("Rique") e Búzios RJ Participações Ltda. ("Buzios RJ"), na qualidade de promitentes vendedoras ("Cedentes"), e a Rique Leblon Empreendimentos e Participações S.A. ("Rique Leblon"), na qualidade de promitente compradora, celebrado em 21 de junho de 2012; (ii) Alienação Fiduciária de Fração Ideal do Imóvel objeto das matrículas 93.672 a 93.713 do 2º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Imóvel"), correspondente a 24,62% do Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios correspondentes a 24,62% da receita operacional líquida do Condomínio Shopping Leblon, e (v) Fiança prestada Aliansce Shopping Centers S.A. prestada no âmbito do Contrato de Cessão conforme o 4º Aditamento ao Termo de Securitização.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 226	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.535.000,00	**Quantidade de ativos:** 30535
Data de Vencimento: 28/03/2028	
Taxa de Juros: IGP-DI + 4% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: Fiança prestada em caráter oneroso pelas Fiadoras em garantia das Obrigações Garantias.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 228	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.253.000,00	**Quantidade de ativos:** 3253
Data de Vencimento: 28/03/2028	
Taxa de Juros: IGP-DI + 4,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: Fiança prestada em caráter oneroso pelas Fiadoras em garantia das Obrigações Garantias.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 231	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 36.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 36000
Data de Vencimento: 29/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: Conta com Alienações Fiduciárias de Imóveis, Cessões Fiduciárias, Alienações Fiduciárias de Quotas, Garantia Fidejussória, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 261	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 102.840.000,00	**Quantidade de ativos:** 102840
Data de Vencimento: 25/01/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Cópia das matrículas atualizadas dos imóveis constando o registro das Alienações Fiduciárias, sem a existência de quaisquer outros ônus ou gravames, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 da Cessão de Créditos. Matrículas 22.610, 57.205, 57.207, 2.912, 2.488, 2.489, 497, 21.492, 21.493, 21.559 e Transcrições 2.022 a 2.027 e 37.803; - Cópia dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrados nos cartórios competente, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 do Contrato de Cessão de Créditos; - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial contendo a Ribeira como beneficiária, devidamente atualizada, 2022, 2023 e 2024;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança prestada por (a) RIBEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., (b) FERNANDO ANTÔNIO SIMÕES, (c) JULIO EDUARDO SIMÕES, (d) JUSSARA ELAINE SIMÕES, (e) MARITA SIMÕES e (f) SOLANGE MARIA SIMÕES REAIS; e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 268	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 102.840.000,00	**Quantidade de ativos:** 102840
Data de Vencimento: 25/01/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Cópia das matrículas atualizadas dos imóveis constando o registro das Alienações Fiduciárias, sem a existência de quaisquer outros ônus ou gravames, sob pena de recompra	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

compulsória, conforme cláusula 3.7 da Cessão de Créditos. Matrículas 22.610, 57.205, 57.207, 2.912, 2.488, 2.489, 497, 21.492, 21.493, 21.559 e Transcrições 2.022 a 2.027 e 37.803; - Cópia dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrados nos cartórios competente, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 do Contrato de Cessão de Créditos; - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial contendo a Ribeira como beneficiária, devidamente atualizada; e - Relatório de Rating referente a 2024.
Garantias: (i) Fiança prestada por Fernando Antônio Simões, Julio Eduardo Simões, Jussara Elaine Simões, Marita Simões e Solange Maria Simões Reis.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iii) Fundo de Despesas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 281	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 22/08/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 7,25% a.a. na base 252. **100% do CDI + 2,9% a.a. na base 252.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Apólice de Seguro do Empreendimento Casa dos Ipês, tendo a RB Capital (Securitizadora) como única beneficiária. (A PRESENTE OBRIGAÇÃO SE INICIARÁ APÓS A EXPEDIÇÃO DO HABITE-SE) (15-09-2023); - Demonstrações Financeiras Completas (Casa dos Ipês Empreendimento Imob S.A.), acompanhada do Relatório da Administração e do Relatório da Deloitte Touche, bem como Declaração assinada por um dos seus Diretores, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (ii) não ocorrência de qualquer hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social. (03-2023; 03-2024); - Declaração assinada por um dos Diretores da companhia, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (ii) não ocorrência de qualquer hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social, referente aos anos de 2021, 2022, 2023 e 2024; - Informar se foi emitido o Habite-se do Empreendimento Casa dos ipês. Após a emissão do habite-se deverá ser providenciado a Apólice de Seguro do imóvel; - Registro do Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Ações no RTD SP; - Averbação do ônus de Alienação Fiduciária de Ações no Livro de Registro de Ações da Devedora; - Constituição das Novas Garantias (CF e AFI) deliberados em AGT realizadas em 18-09-2024 e 23-01-2025;	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Ações, cuja garantia será compartilhada, sem ordem de preferência de recebimento no caso de excussão, e proporcionalmente ao respectivo saldo devedor, com os titulares dos CRI da 105ª Emissão da Securitizadora, nos termos do Segundo Contrato de Alienação Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas JFL Rebouças; e (iv) Fiança prestada pelos fiadores JFL Holding e Jorge Felipe Lemann.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 296	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 21.545.305,47	**Quantidade de ativos:** 21454
Data de Vencimento: 19/10/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Relatório de Acompanhamento de Obras, referente as Benfeitorias no Imóvel, referente aos meses de Novembro de 2020 a dezembro de 2024; - Confirmação da conclusão das benfeitorias, bem como o Relatório Fotográfico, acompanhando do Relatório Físico Financeiro dos custos e informações das obras realizadas; e - Confirmação se o Imóvel Posse foi adquirido.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 347	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 415.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 415000
Data de Vencimento: 17/07/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 3,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da devedora, acompanhadas da memória de cálculo com a verificação dos Índices Financeiros, referente aos exercícios sociais de 2022; - Memória de cálculo com a verificação dos Índices Financeiros, referente aos exercícios sociais de 2021, 2022, 2023 e 2024; e - Relatório de Rating da Emissão referente 4° trimestres de 2024.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 355	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 26/05/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos dos Contratos de Sublocação, conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 364	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 131.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 131500
Data de Vencimento: 28/06/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (iii) Alienação Fiduciária de Quotas e; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 365	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 27/06/2031	
Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCESP;	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: (i) Fundo de Despesas. A Alienação Fiduciária de Quotas foi liberada conforme deliberado em sede de Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizada em 04/09/2023.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 366	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 27/06/2031	
Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCESP;	
Garantias: (i) Fundo de Despesas. A Alienação Fiduciária de Quotas foi liberada conforme deliberado em sede de Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizada em 04/09/2023.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 374	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 58.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 58500
Data de Vencimento: 20/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Medição de Obras até dezembro de 2024; - Declaração anual da Devedora atestando a não ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado referente aos anos de 2023 e 2024; - Relatório de destinação de recursos referente aos semestres findos em fevereiro de 2023 e agosto de 2023, e fevereiro de 2024 e agosto de 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da BP Consultoria e Real Participações referente aos exercícios sociais de 2022, 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da BF10 e APL3 rreferente aos exercícios sociais de 2022, 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da Bewilo referente referente aos exercícios sociais de 2022, 2023 e 2024; - Registro do Contrato de Cessão no RTD competente; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no RTD Competente; - Registro do Contrato de	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Alienação Fiduciária de Ações no RTD Competente; - Registro da Hipoteca no RGI Competente; - Formalização da Alienação Fiduciária de Imóveis e posterior registro no RGI competente.
Garantias: Fiança (prestada por Bewiki, Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e prestada por Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos do Contrato de Cessão), Hipoteca, Alienação Fiduciária de Ações da Devedora, Alienação Fiduciária de Quotas Bewiki, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo de Despesas, Fundo de Juros e Fundo de Reservas

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 380	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 193.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 193000
Data de Vencimento: 19/09/2033	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,9% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 381	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 11.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 11500
Data de Vencimento: 20/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Medição de Obras até dezembro de 2024; - Declaração anual da Devedora atestando a não ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado referente aos anos de 2023 e 2024; - Relatório de destinação de recursos referente aos semestres findos em fevereiro de 2023 e agosto de 2023, e fevereiro de 2024 e agosto de 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da BP Consultoria e Real Participações referente aos exercícios sociais de 2022, 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da BF10 e APL3 rreferente aos exercícios sociais de	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

2022, 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da Bewilo referente referente aos exercícios sociais de 2022, 2023 e 2024; - Registro do Contrato de Cessão no RTD competente; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no RTD Competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações no RTD Competente; - Registro da Hipoteca no RGI Competente; - Formalização da Alienação Fiduciária de Imóveis e posterior registro no RGI competente.
Garantias: Fiança (prestada por Bewiki, Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e prestada por Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos do Contrato de Cessão), Hipoteca, Alienação Fiduciária de Ações da Devedora, Alienação Fiduciária de Quotas Bewiki, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo de Despesas, Fundo de Juros e Fundo de Reservas

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 386	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 8.097.000,00	**Quantidade de ativos:** 8097
Data de Vencimento: 28/08/2046	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras auditadas da Emissora, bem como relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independentes, referente ao exercício social encerrado em dezembro de 2022, em dezembro de 2023 e dezembro de 2024; - Laudo de avaliação dos imóveis com vistoria do interior dos Imóveis, levantamento dos respectivos valores de mercado, valores de venda forçada e valores de locação, de setembro de 2021 a março de 2022, março de 2022 a setembro de 2022, setembro de 2022 a março de 2023 e março de 2023 a setembro de 2023, setembro de 2023 a março de 2024 e março de 2024 a setembro de 2024; - Notificações de ciência da Cessão Fiduciária, nos moldes previstos no Contrato de Cessão Fiduciária; e - Alienação Fiduciária de Imóvel I e II, devidamente registrada no RGI competente, bem como a(s) matrícula(s) contendo o referido registro.	
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da venda ou financiamento bancário dos imóveis CCV e ou dos Imóveis SPE; (iii) Alienação Fiduciária dos Imóveis CCV; e (iv) Alienação Fiduciária dos Imóveis SPE;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Ativo: CRI	
Série: 423	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 15/04/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras anuais da Devedora e Fiadora de 2022 e 2024	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária do imóvel de matrícula nº 31.838 localizado na cidade de Barueri/SP; (ii) Fiança prestada pela Ligna Florestal LTDA e; (ii) Cessão Fiduciária a ser constituída sobre (i) determinados direitos creditórios que a Devedora detém e/ou virá a deter, de tempos em tempos.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 435	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.193.000,00	**Quantidade de ativos:** 30193
Data de Vencimento: 15/10/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 5,2% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Envio do Ajuste do Valor da Cessão para verificação e cálculo de forma a compatibilizar os recursos a serem recebidos aos recursos a serem despendidos para pagamento dos CRI, sendo que o resultado deverá ser notificado à Cedente pela Cessionária na mesma Data de Verificação; - notificação Locatária pela Cedente nos termos do modelo de notificação constante do Anexo III ao Contrato de Cessão; - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária 1 e 2, acompanhada das respectivas matrículas averbadas; - Contrato de Cessão registrado no RTD de São Paulo;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis, sob a matrícula nº 102.274, do Oficial de Registro de Imóveis de Cotia/SP e das matrículas nos 79.362, 85.654, 115.030, 121.053, 122.574 e 123.102 do 3° Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo. (ii) Cessão Fiduciária de Créditos Imobiliários	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A
Ativo: CRI

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Série: 445	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 23.945.000,00	**Quantidade de ativos:** 23945
Data de Vencimento: 16/12/2022	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Envio do Ajuste do Valor da Cessão para verificação e cálculo de forma a compatibilizar os recursos a serem recebidos aos recursos a serem despendidos para pagamento dos CRI, sendo que o resultado deverá ser notificado à Cedente pela Cessionária na mesma Data de Verificação; - notificação Locatária pela Cedente nos termos do modelo de notificação constante do Anexo III ao Contrato de Cessão; - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária 1 e 2, acompanhada das respectivas matrículas averbadas; - Contrato de Cessão registrado no RTD de São Paulo;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis, sob a matrícula nº 102.274, do Oficial de Registro de Imóveis de Cotia/SP e das matrículas nos 79.362, 85.654, 115.030, 121.053, 122.574 e 123.102 do 3° Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo. (ii) Cessão Fiduciária de Créditos Imobiliários	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série:	**Emissão:** 88
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:**
Data de Vencimento: 28/03/2028	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da auditoria jurídica do empreendimento imobiliário desenvolvido pelas Devedoras em Luanda/Angola, nos termos da AGT de 28-08-24 - Cópia das Notas lastro da CCI, registradas nos RTDs competentes, objeto AGT 10-12-24 - Cópia dos Novos Contratos de Garantias assinados (AFI e CF), registrados nos cartórios competentes (RGI e RTD respectivamente), bem como os atos societários de aprovações para fins de baixa, objeto AGT 10-12-24 - Comprovação da contratação do pacote de seguros mínimos; - Demonstrações financeiras anuais e auditadas das Garantidoras PJ referente ao exercício social encerrado em 2022 a 2024; - Demonstrações financeiras anuais da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022 a 2024.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária: cede a posse e a propriedade de todo os direitos creditórios atuais, bem como todos os direitos creditórios que venham a ser atribuídos aos direitos creditórios; e (iv) Fundo de Despesas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 127
Volume na Data de Emissão: R$ 30.920.000,00	**Quantidade de ativos:** 30920
Data de Vencimento: 31/03/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Celebração de aditamentos ao Contrato de Cessão, a Escritura de CCI e o Termo de Securitização para refletir a constituição da Alienação Fiduciária de Lote, no caso da ocorrência das hipóteses da Cl. 9.2 do TS;	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Lote: Cada Crédito Imobiliário representado por sua respectiva CCI pode ser garantido pela respectiva Alienação Fiduciária de Lote, constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote (?Alienação Fiduciária de Lote?), desde que as condições da cl. 9.2 do TS estejam atendidas cumulativamente (?Condições da Alienação Fiduciária?); (II) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 5
Volume na Data de Emissão: R$ 27.589.000,00	**Quantidade de ativos:** 27589
Data de Vencimento: 01/06/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Informações Financeiras Trimestrais não auditadas da ZARIN, acompanhadas de relatório demonstrando o cumprimento do Índice Financeiro, referente ao 2º e 3º Trimestres de 2022, 1º, 2º e 3º trimestres de 2023; e 1º, 2º e 3º trimestres de 2024; - Demonstrações Financeiras auditadas da ZARIN referente aos exercícios sociais encerrados em 2023 e 2024; - Declaração assinada pelo Diretor Financeiro da Zarin atestando (i) que	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) não ocorrência de hipoteses de vencimento antecipado e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o Estatuto Social da Companhia referente aos exercícios sociais encerrados em 2023 e 2024; - Comprovante do arquivamento e registro na JUCESP do Livro de Debêntures Nominativas comprovando o registro da titularidade das Debêntures em nome da Securitizadora (OPEA); - Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCESP;
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis objeto das matrículas nos 93.007, 94.976 e 94.977; (ii) Fiança - prestada pelos Fiadores LUCIENE DALTRO SIVIERO e RUDSON ALEXANDRE MATSUYAMA; (iii) Fundo de Despesas; e (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 15.606.000,00	**Quantidade de ativos:** 15606
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos; - Renovação da Apólice de Seguro MIP e DFI referente aos anos de 2023 e 2024.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis lastro conforme formalizados nos contratos de compra e venda; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 7
Volume na Data de Emissão: R$ 49.140.000,00	**Quantidade de ativos:** 49140
Data de Vencimento: 24/06/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de recursos contendo (i) Cópia autenticada da Versão mais atualizada do Estatuto Social; (ii) Documentos comprobatórios das despesas; (iii) Cópia dos	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Relatórios de Medição do semestre e (iv) Cópia do Cronograma Indicativo do Empreendimento alvo referente aos semestres encerrados em dezembro de 2022; junho e dezembro de 2023; e em junho e dezembro de 2024; - Comprovação do Endosso dos seguros em favor da Securitizadora (OPEA); - Registro do Livro de Debêntures Nominativas constando a Securitizadora como Debenturista; - Cópia da Ata da AGE da FAZSOL arquivada na JUCIS DF e publicada no jornal Brasília Agora; - Cópia Ata da RSA das Fiadoras (SHIZEN ENERGIA E ARGOS ENERGIA) devidamente arquivada na JUCIS DF; - Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD/DF e RTD SP; - Registro da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no RTD DF; - Registro do 1º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF e nos RTDs DF e SP; - Registro do 2º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF e nos RTDs DF e SP; - Registro do 1º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro do 2º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP. - Registro do 1º Aditamento da Cessão Fiduciária no RTD/DF e RTD/SP; - Envio do Relatório Semestral de Cessão Fiduciária contendo (i) a descrição e as características dos Novos Contratos Cedidos Fiduciariamente ou (ii) Declaração de que não houve alteração nos Contratos já celebrados referentes ao períodos de Novembro de 2022 à Maio de 2023 e Novembro de 2023 à Maio de 2024; - Demonstrações Financeiras Consolidadas da FAZSOL referentes aos exercícios encerrados em 2023 e 2024.
Garantias: (i) Fiança prestada por SHIZEN ENERGIA DO BRASIL LTDA e ARGOS ENERGIA PARTICIPAÇÕES LTDA; (ii) Cessão Fiduciária: a propriedade fiduciária de todos e quaisquer recebíveis e direitos, presentes e/ou futuros, inclusive principais e acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais devidos à Fiduciante, em decorrência da celebração e do cumprimento dos Contratos dos Empreendimentos Alvo, conforme identificados e descritos no Anexo II dos respectivo contrato; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações: (i) A totalidade das ações de emissão da Emissora, de titularidade das Fiduciantes; (ii) totalidade da participação societária, dos bens e dos direitos atribuídos às Fiduciantes em razão dos seguintes eventos envolvendo a Emissora; (iii) A totalidade das opções, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, debêntures permutáveis, direito de preferência, direito de subscrição em aumento de capital (inclusive das sobras) ou qualquer direito atribuído, direta ou indiretamente, às Fiduciantes, por contrato ou por norma, de qualquer natureza e a qualquer título, com relação às Ações Oneradas, se e conforme aplicável; e (iv) A totalidade dos rendimentos ou direitos oriundos, relacionados e/ou derivados, direta ou indiretamente, das Ações Oneradas, inclusive: (a) frutos, rendimentos, proventos e vantagens; (b) lucros, dividendos, juros sobre capital próprio, distribuições e qualquer participação no resultado, sejam eles distribuídos de forma ordinária ou antecipada; e (c) resgate, amortização, redução do capital e qualquer direito ou pagamento devido pela Emissora em favor de seus acionistas, de qualquer natureza e a qualquer título (?Rendimentos?).

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 24/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval prestado por GAV2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA; NB URBANISMO E PROJETO LTDA; AMEC CONSTRUTORA LTDA; GRATÃO EMPREENDIMENTOS LTDA; GILSON JOSE GRATÃO NETO; MIRYAM MOEMA DOMICIANO GRATÃO; ÁTILA DOMICIANO GRATÃO; MARLANA SILVESTRE ALVES GRATÃO; GILSON JOSE GRATÃO FILHO; VIVIANE TRINDADE GRATÃO; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 12
Volume na Data de Emissão: R$ 26.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 26000
Data de Vencimento: 23/06/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,85% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente constituído e matrículas registradas no RGI competente; - Laudo de avaliação do imóvel alienado fiduciáriamente realizado por uma das empresas autorizadas (02-01-2023); - Declaração da Cedente (SOLAIA LTDA) atestando a inocorrência de eventos de recompra compulsória dos créditos, referente ao semestre encerrado em dezembro de 2022; e - Declaração do Imposto de Renda dos Fiadores (30-03-2023).	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança prestada pela SGGC PARTICIPAÇÕES LTDA, Sr. SERGIO RENATO BRANDÃO MARINS, GABRIELA LOBATO BRANDÃO MARINS E ARMANDO DE ALENCAR; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Promessa de Cessão Fiduciária; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 20
Volume na Data de Emissão: R$ 67.435.000,00	**Quantidade de ativos:** 67435
Data de Vencimento: 15/07/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2,4% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 37
Volume na Data de Emissão: R$ 7.580.000,00	**Quantidade de ativos:** 7580
Data de Vencimento: 20/10/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 10,25% a.a. na base 360.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestado por: MARCIO DE OLIVEIRA SANTOS FILHO e MARCO ANTONIO PAULON; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas de 58% da Vale dos Ipês Emp. Imob SPE LTDA e 80% da Residencial Moinho de Vento SPE LTDA; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos dos Contratos de Venda e Compra, referente as Unidades comercializadas pela: Vale dos Ipês Emp. Imob SPE LTDA e Residencial Moinho de Vento SPE LTDA; (iv) Fundo de Obras; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 30
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 24/08/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Emissora e do Avalista PJ devidamente auditadas referente aos exercícios de 2023 e 2024; - Laudo de Avaliação da Fração Ideal do Imóvel (31-05-2023); - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel no Competente RGI (07-06-2023); - Registro do Contrato de Cessão no RTD SP (24-05-2023); - Registro das Notas Comerciais no RTD de SP (24-05-2023); - ARS da Cedente (RLB Empreendimentos) aprovando a emissão das Notas Comerciais lastro devidamente arquivada na junta comercial (24-05-2023); - Relatório de destinação de recursos bem como os documentos comprobatórios referente ao 2º Semestre de 2022, ao 1° e 2° semestres de 2023, e ao 1° e 2° semestres de 2024.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária dos Créditos Imobiliários - A e B, devidamente descritos e detalhados no Anexo I-A e I-B do respectivo instrumento; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel da Fração Ideal do Imóvel das matrículas descritas no Anexo I.A do respectivo instrumento; (iii) Fiança prestada por RENATO FEITOSA RIQUE; (iv) Aval prestado por RENATO FEITOSA RIQUE; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Despesas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 17
Volume na Data de Emissão: R$ 71.846.000,00	**Quantidade de ativos:** 71846
Data de Vencimento: 16/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,2774% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora (Tradimaq SA) e da Fiadora (Tradimaq LTDA) referente ao ano exercício de 2022, 2023 e 2024; - Declaração dos representantes legais da Devedora atestando o cumprimento das obrigações previstas nos Documentos da Operação referente ao ano exercício de 2022, 2023 e 2024; - Balanço trimestral da Tradimaq SA e da Tradimaq LTDA referente ao 3º, 4º trimestres de 2022, 1º, 2º, 3º trimestres de 2023 e 1º, 2º, 3º trimestres de 2024. - Relatório de acompanhamento de todos os processos em curso relacionado a Tradimaq SA e Tradimaq LTDA referente aos anos de 2022, 2023 e 2024; - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 2º semestre de 2022, 1º e 2º semestres de 2023 e 1º e 2º semestres de 2024; - Verificação dos Índices Financeiros referente aos exercícios sociais de 2022, 2023 e 2024.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Tradimaq Rio Comércio e Serviços LTDA; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios decorrentes do contrato de locação de equipamentos com manutenção e outras avenças Cont. 002/2021 celebrado entre a Gerdau Aços Longos S.A. e a Devedora.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 6
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 25/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de Avaliação dos Imóveis alienados Fiduciariamente referente aos anos de 2023 e 2024; - Relatórios preparados pela Emitente demonstrando o cumprimento ou descumprimento dos Índices Financeiros, acompanhado das memórias de cálculo, referente aos exercícios sociais encerrados em dezembro de 2022, dezembro de 2023 e dezembro de 2024; - Demonstrações Financeiras das Fiadoras PJ (Horta e Piraúna), referente aos exercícios sociais encerrados em dezembro de 2022, dezembro de 2023 e dezembro de 2024; - Cópia do contrato social das Fiduciantes para fins de verificação do valor das quotas; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras e relatórios de medição de obra, referente aos semestres encerrados em dezembro de 2022, junho de 2023 e dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de medição de obras referente aos períodos de novembro de 2022 a dezembro de 2024; - Ata da ARS da Devedora arquivada na JUCESP; - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis e seus aditamentos no RGI competente, acompanhados das matrículas com as AFs averbadas. - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e seus aditamentos registradaos no RTD Camocim/CE; e - Contrato Social da Fiduciante constando a Alienação Fiduciária de Quotas em favor da Opea.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária Piraúna Empreendimentos, constituirá cessão e promessa de cessão fiduciária de todos e quaisquer créditos imobiliários decorrentes da exploração comercial dos Empreendimentos Alvo, incluindo, mas não se limitando:(a.1) aqueles decorrentes da comercialização dos lotes integrantes dos Empreendimentos Alvo que venham a ser formalizados entre a Piraúna Empreendimentos e os promitentes adquirentes inclusive aqueles que, uma vez comercializados, venham a ser objeto de posterior distrato; (a.2) aqueles decorrentes da comissão a que a Piraúna Empreendimentos faça jus no âmbito de cada contrato de construção das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes, a ser formalizado entre a respectiva construtora e cada Adquirente, com a interveniência e a anuência da Piraúna Empreendimentos, pelos serviços de gerenciamento e elaboração de projeto das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes; (a.3) aqueles decorrentes de eventuais contratações, pelos Adquirentes, da Piraúna Empreendimentos, para personalização das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes (sendo os contratos por meio dos quais os Direitos	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Creditórios são constituídos denominados Contratos Recebíveis); e (b) a cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Fase 1 Barlavento; (ii) Cessão Fiduciária Fazenda Moréias Empreendimentos: constituirá a cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Moréias; (iii) Cessão Fiduciária de Fase Prototipia: a Fazenda Moréias Empreendimentos ou eventual sociedade por ela detida, que venha a ser constituída, constituirá cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Fase de Prototipia 1, em conjunto com Créditos Cedidos Fiduciariamente Piraúna e Créditos Cedidos Fiduciariamente Fazenda Moréias, em conjunto com a Cessão Fiduciária Piraúna Empreendimentos e Cessão Fiduciária Fazenda Moréias Empreendimentos; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas SPE: os sócios da Piraúna Empreendimentos alienaram fiduciariamente a integralidade das suas quotas de emissão da referida sociedade; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas Fazenda Moreias Empreendimento: os sócios da Fazenda Moréias Empreendimentos alienaram fiduciariamente a integralidade das suas quotas de emissão da referida sociedade; (iv) Alienação Fiduciária de Participação Societária em Projeto Hoteleiro; a ser constituída. (v) Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias: a alienação fiduciária das frações ideais correspondente a 99,6261% (noventa e nove inteiros e seis mil, duzentos e sessenta e um décimos de milésimo por cento), 99,3649% (noventa e nove inteiros e três mil, seiscentos e quarenta e nove décimos de milésimo por cento) e 97,6362% (noventa e sete inteiros e seis mil, trezentos e sessenta e dois décimos de milésimos por cento) equivalentes às áreas de 220.4842ha, 129.5822ha e 752.1635ha dos Imóveis Moréias, conforme atualmente descritas nas respectivas matrículas nº 41, 231 e 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE. (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias Fase de Prototipia 1: a alienação fiduciária da fração ideal de 0,6392% (seis mil e trezentos e noventa e dois décimos de milésimo por cento) equivalente à área de 4,9240ha a ser destacada da Matrícula nº 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE (Imóveis Fase de Prototipia 1 e Alienação Fiduciária de Imóveis Fase de Prototipia 1, respectivamente); (vii) Alienação Fiduciária de Imóveis Fase 1 Barlavento: a alienação fiduciária da área de 7,3875ha equivalente a fração ideal de 0,9589% (nove mil e quinhentos e oitenta e nove décimos de milésimo por cento) a ser destacada da matrícula nº 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE (Imóveis Fase 1 Barlavento e Alienação Fiduciária de Imóveis Fase 1 Barlavento, respectivamente e em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias, Alienação Fiduciária de Imóveis Fase de Prototipia 1; (viii) Fiança; (ix) Fundo de Reserva: Emissora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva, cujos recursos poderão ser utilizados para atendimento das Obrigações Garantidas; (x) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI na Conta do Patrimônio Separado. (xi) Fundo de Juros: A Securitizadora constituirá, por

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, no montante de R$ 1.129.892,23. (xii) Fundo de Obras: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 36
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 20/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel, a propriedade resolúvel e a posse indireta sobre o imóvel objeto das matrículas nº 1.178, 1.179, 1.180, 1.181, 1.182, 1.183 e 252, todas do Serviço Notarial e Registral de Armação de Búzios Ofício Único, Estado do Rio de Janeiro, localizado na Cidade de Armação de Búzios, na Avenida José Bento Ribeiro Dantas nº 222, Village de Búzios, CEP 28950-000, no qual foi construído o empreendimento denominado The Pearl Hotel, em sua integralidade; (ii) Seguro Patrimonial, nos termos da Cláusula VII do Contrato de Locação, a Devedora se obrigou a contratar, para o Imóvel, seguro contra incêndio, fatos da natureza, quebra de vidros e perda de aluguel, nos valores de mercado, podendo a locadora exigir que os seguros contratados tenham coberturas adicionais caso considere que os seguros contratados não possuem as coberturas necessárias para a operação das atividades previstas no Imóvel; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 19
Volume na Data de Emissão: R$ 88.322.000,00	**Quantidade de ativos:** 88322
Data de Vencimento: 15/01/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 8,1866% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Demonstrações financeiras da fiadora referente aos exercícios sociais encerrados em 2022, 2023 e 2024.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: (i) Garantia CDHU: Em caráter facultativo e oneroso, a complementação da Garantia CPP mediante garantia subsidiária ou complementar prestada pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo CDHU correspondente ao penhor, nos termos do artigo 1.431 e seguintes do Código Civil, incidente sobre parcela da receita operacional da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo CDHU, proveniente de direitos creditórios livres e desembaraçados, emergentes dos contratos de comercialização de suas unidades habitacionais, incidente sobre fluxo financeiro segregado em conta de movimentação restrita, observado mensalmente, o valor equivalente a 1 (uma) contraprestação pecuniária referente ao Empreendimento, na hipótese de ocorrência de evento de inadimplemento, desde que esgotada a Garantia CPP, constituída por meio do Contrato de Penhor de Direitos Creditórios; (ii) Garantia CPP: Fiança, em caráter irrevogável e irretratável, prestada pela Companhia Paulista de Parcerias CPP, nos termos da Cláusula 25.2 do Contrato de PPP, na condição de fiadora solidariamente responsável pelo fiel cumprimento da obrigação imputável ao Devedor, no que se refere, exclusivamente, ao pagamento do valor correspondente a 6 (seis) prestações mensais da contraprestação pecuniária do Empreendimento, com renúncia expressa ao benefício previsto no artigo 827 do Código Civil. A fiança está assegurada mediante penhor, instituído nos termos do artigo 1.361 do Código Civil, sobre cotas do BB CPP Projetos Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Longo Prazo, inscrito no CNPJ sob o nº 17.116.243/0001-92, do qual a CPP é cotista exclusiva, em valor consistente, no tempo, com o montante exigível da contraprestação pecuniária e sob os mesmos limites da obrigação solidária, constituída por meio do Contrato de Penhor de Cotas; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fiança 01 prestada por Canopus Holding; e (v) Fiança 02 prestada por Canopus Holding.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 28
Volume na Data de Emissão: R$ 73.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 73000
Data de Vencimento: 28/12/2045	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração das Cedentes atestando o cumprimento das obrigações assumidas nos documentos da operação referentes aos exercícios encerrados em 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras da H2 Energy não auditadas referentes aos exercícios encerrados em 2023 e 2024; - Contrato Social das Cedentes constando a alienação fiduciária de quotas em favor da Securitizadora; - Celebração de aditamento ao Termo	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

de securitização, com o intuito de alterar a tabela de pagamento de principal e remuneração dos CRI decorrente da assembleia do dia 21/10/2024.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas, totalidade das quotas de emissão das Cedentes de sua titularidade, representativas de 100% (cem por cento) do capital social das Cedentes, em favor da Fiduciária, adicionalmente às demais garantias prestadas no âmbito da Operação. (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Fiança prestada pela H2ENERGY SOLUÇÕES, CONSULTORIA E INSTALAÇÕES FOTOVOLTAICAS S.A; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Liquidez; (vi) Fundo de Juros; (vii) Alienação Fiduciária de Ações.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 47
Volume na Data de Emissão: R$ 33.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 33000
Data de Vencimento: 25/08/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Índices de Cobertura referente aos meses de setembro de 2022 a dezembro de 2024; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTDs de Roraima e Rio de Janeiro; - Registro do Contrato de Cessão nos RTDs de Roraima e Rio de Janeiro; - Registro do Contrato de AF de Quotas nos RTDs de Roraima e Rio de Janeiro; - Registro do Contrato de AF de Imóveis registrado no RGI competente, bem como cópia das matrículas devidamente averbadas; - Demonstrações financeiras auditadas anuais do Shopping Pátio Roraima SPE Ltda, do Condomínio Shopping Roraima e do consórcio Shopping Patio Roraima referente aos exercícios sociais encerrados em 2023 e 2024; - Balancete trimestral do Shopping Pátio Roraima SPE Ltda referente aos trimestres de 2023 e e 2T24; - Balancete trimestral do condomínio Shopping Patio Roraima referente aos trimestres de 2023 e 2T24; - Balancete trimestral do Consórcio Shopping Patio Roraima referente aos trimestres de 2023 e 4T24; - Verificação pela Securitizadora do Índice de Cobertura (1,30) referente aos meses de setembro de 2022 a dezembro de 2024;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta do Imóvel (ou seja, da fração ideal correspondente à 88,50% (oitenta e oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 57.893 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Boa Vista, Estado de Roraima); (ii) Cessão Fiduciária: a totalidade dos Direitos Creditórios Aluguéis Variáveis Lojas Lastro, a totalidade dos Direitos Creditórios Aluguéis Variáveis Nova Locação, créditos relativos aos aluguéis mínimos e variáveis, incluindo os respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios,	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

multas e penalidades previstos nos contratos de locação das demais Lojas do Shopping Pátio Roraima, créditos relativos às locações e/ou às receitas oriundas da exploração dos Espaços Adicionais, créditos relativos ao aluguel mensal, apurado sobre o resultado operacional líquido percebido pelo locatário do Estacionamento na exploração de suas atividades no Estacionamento, a totalidade dos créditos relativos ao aluguel mensal decorrente da sublocação das Lojas Lastro, totalidade dos direitos creditórios de titularidade das Fiduciantes, presentes ou futuros, oriundos da exploração do Imóvel, com exceção dos aluguéis fixos das lojas que constituem lastro para a emissão dos CRI, em virtude da locação das lojas e das demais áreas locáveis do Shopping Pátio Roraima; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Cedente constituída pelo quotista da Cedente, em favor da Emissora; (iv) Fiança prestada por PAULO DE BARROS STEWART; e (v) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 64
Volume na Data de Emissão: R$ 63.696.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 63696
Data de Vencimento: 23/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de BH/MG.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: O imóvel localizado na Rua Sucupira, s/n, Lote 7-A, Quadra 27, loteamento Parque Industrial Betim, Betim, estado de Minas Gerais, CEP: 32.631-052, com área de 234.471,27 m² (duzentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e setenta e um vírgula vinte e sete metros quadrados), objeto da matrícula n° 180.388, do Cartório de Registro de Imóveis de Betim, estado de Minas Gerais; e (ii) Cessão Fiduciária de: (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, de titularidade da Fiduciante originados por meio do Instrumento Particular Atípico de Contrato de Locação de Imóvel para Finalidade Comercial, na Modalidade Built-to-Suit ?Parque Industrial Betim ? PIB (Direitos Creditórios Locação) ; e (b) da totalidade dos recebíveis que sobejarem à eventual excussão da Alienação Fiduciária, na medida em que lhe sejam devidos após a Data do Fechamento ou após a Nova Data de Conclusão das Obras (Direitos Creditórios Sobejo).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Série: 1	**Emissão:** 48
Volume na Data de Emissão: R$ 61.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 61000
Data de Vencimento: 23/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de BH/MG.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: O imóvel localizado na Rua Sucupira, s/n, Lote 7-A, Quadra 27, loteamento Parque Industrial Betim, Betim, estado de Minas Gerais, CEP: 32.631-052, com área de 234.471,27 m² (duzentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e setenta e um vírgula vinte e sete metros quadrados), objeto da matrícula n° 180.388, do Cartório de Registro de Imóveis de Betim, estado de Minas Gerais; e (ii) Cessão Fiduciária de: (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, de titularidade da Fiduciante originados por meio do Instrumento Particular Atípico de Contrato de Locação de Imóvel para Finalidade Comercial, na Modalidade Built-to-Suit ?Parque Industrial Betim ? PIB (Direitos Creditórios Locação) ; e (b) da totalidade dos recebíveis que sobejarem à eventual excussão da Alienação Fiduciária, na medida em que lhe sejam devidos após a Data do Fechamento ou após a Nova Data de Conclusão das Obras (Direitos Creditórios Sobejo).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 65
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 06/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,95% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD SP. - Registro do 1° Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária no RTD SP. - Registro do Contrato de Cessão de Créditos no RTD SP. - Registro do 1° Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos no RTD SP.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os direitos creditórios decorrentes do contrato de locação Hering e do Contrato de Locação Souza Cruz; e (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 34
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 31/08/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 8,9157% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Balancetes trimestrais da Devedora (SANEMA) e da Fiadora (ABS) referente aos trimestres de 2024; - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Registro do Termo de Emissão no RTD SP; RTD Maceió/AL e RTD Londrina/PR. - Registro do 1º Aditamento ao Termo de Emissão no RTD SP e RTD Maceió/AL. - Registro do Contrato de Cessão no RTD SP; RTD Maceió/AL e RTD Londrina/PR. - Registro do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão no RTD SP; RTD Maceió/AL e RTD Londrina/PR. - Registro do Contrato de AF de Quotas no RTD Maceió/AL e RTD Londrina/PR. - Registro do 1º Aditamento de AF de Quotas no RTD SP; RTD Maceió/AL e RTD Londrina/PR.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: quotas de emissão da SANEMA - SANEAMENTO DE MACEIÓ LTDA; (ii) Cessão Fiduciária, fração de 76,02% (setenta e seis inteiros e dois centésimos por cento) dos Créditos Imobiliários Locação, decorrentes do Contrato de Locação CASAL; e (iii) Fiança prestada por CONASA INFRAESTRUTURA S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 57
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 12/09/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da devedora (Corporate Garden) referente aos exercícios sociais encerrados em 2022, 2023 e 2024; - Ata da ARS da Devedora (Coporate Garden) aprovando a Emissão de Notas Comerciais devidamente arquivada na JUCESP; - Registro da Alienação Fiduciária de Quotas no RTD SP; - Arquivamento da Alteração do Contrato Social da Devedora (Corporate Garden) constando a Alienação Fiduciária de Quotas na JUCESP; - Cópia autenticada da inscrição da Opea no Livro de Registro de Notas Comerciais Nominativas da Devedora (Corporate Garden); - Cópia da Escritura de Hipoteca, devidamente registrada.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: 100% (cem por cento) do total das quotas emitidas pela Sociedade, o valor das Quotas será considerado o valor R$ 49.629.205,00 (quarenta e nove milhões, seiscentos e vinte e nove mil duzentos e cinco reais), de acordo com o capital social da Sociedade. (ii) Como avalista: BREOF III - FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA; (iii) Hipoteca: hipoteca em segundo grau de 90% (noventa por cento) do imóvel objeto da matrícula 119.966, registrada perante o 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo; e (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 51
Volume na Data de Emissão: R$ 67.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 67000
Data de Vencimento: 30/06/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 9,17% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhada dos Documentos Comprobatórios e do Relatório de Engenharia referente ao 2° semestre de 2022, 1° e 2° semestres de 2023 e ao 1° e 2° semestres de 2024; - Demonstrações Financeiras, bem como o ICSD devidamente calculado pela Devedora referente aos exercícios encerrados em 2023 e 2024; - Balancete Semestral, bem como a memória de cálculo do ICSD e Certificate of Compliance, referente ao 1° e 2° semestres de 2023 e ao 1° e 2° semestres de 2024; - Celebração do Contrato de AF de Equipamentos, e seus respectivo registro nos cartórios competentes; - Cópia do Relatório de Verificação de Completion Financeiro nos moldes do Anexo XI da Escritura de Debêntures., referente ao ano de 2022, 2023 e 2024. - Livro de Registro de Debêntures Nominativas constando a OPEA como debenturista.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: (i) direitos sobre a Conta Vinculada da Devedora; e (ii) recebíveis, créditos e direitos, principais e acessórios, depositados na Conta Vinculada e de titularidade da Devedora, inclusive os oriundos de apólices de seguros a serem contratadas pelos Projetos, bem como dos Contratos Cedidos dos Projetos, tudo de acordo com os termos e condições previstos em no Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Participações Societárias: 100% das ações da AXIS SOLAR VIII EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A; e (iii) Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos: .	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Série: 1	**Emissão:** 60
Volume na Data de Emissão: R$ 43.790.000,00	**Quantidade de ativos:** 43790
Data de Vencimento: 29/09/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 8,9066% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Averbação das Matrículas alienadas fiduciariamente nos RGIs competentes; - Relatório Semestral da destinação de recursos acompanhado dos documentos comprobatórios referente aos anos de 2022, 2023 e 2024; - RGI com baixa dos gravames; - Cópia da notificação enviada pela Devedora (Saga Malls) ao Banco Original sobre quitação das dívidas dos imóveis; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD GO e RTD SP.	
Garantias: (i) Aval prestador por: ANTONIO FERNANDO DE OLIVEIRA MAIA e SAGA PARTICIPAÇÕES S.A.; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, referente as matrículas: (a) 58.618 da 1º Circunscrição da Comarca de Anápolis/GO; (b) 5.588 e 3.098 da 2º Circunscrição da Comarca de Anápolis/GO; (c) 238.868 da 1º Circunscrição Goiânia/GO; e (d) 74.109 da 4º Circunscrição Goiânia/GO.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 68
Volume na Data de Emissão: R$ 17.164.000,00	**Quantidade de ativos:** 17164
Data de Vencimento: 22/10/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada por Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário S.A., Acto América Construção e Tecnologia de Obras Ltda., Alan Ginzberg e Marcelo Ginzberg; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matrícula 116.806 registrado no 2º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participações da ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. e ACTO AMÉRICA CONSTRUÇÃO E TECNOLOGIA EM OBRAS LTDA; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos de Despesas, Fundo de Obras e Fundo de Reserva.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 52
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 16/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 2S de 2023, 1S de 2024 e 2S de 2024; - Escritura de Emissão de Debêntures registrada nos RTDs competentes; - Escritura de Emissão de Debêntures, 1º e 2° Aditamentos à Escritura de Emissão de Debêntures registrado na JUCERS - Balancete Trimestral da Devedora assinada pelo contador referente ao 4° trimestre de 2023; 1° trimestre de 2024; 2° trimestre de 2024; e 3° trimestre de 2024. - Verificação dos índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício social findo em 2022.	
Garantias: (i) Fiança prestada por: (a) FRIOMASTER PARTICIPAÇÕES S.A.; (b) DAGOBERTO ARTÊMIO ZANON; (c) SILVANA PRETTO ZANON; e (d) GUILLERMO ZANON.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 73
Volume na Data de Emissão: R$ 21.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 21400
Data de Vencimento: 21/10/2030	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação do Laudo de Avaliação dos Imóveis Garantia referente aos anos de 2023 e 2024; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no competente RGI, acompanhado das matriculas devidamente averbadas; - Registro do Contrato de Cessão nos RTDs de São Paulo/SP e Alta Floresta/MT.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente e transfere a propriedade resolúvel e a posse indireta à Fiduciária dos Imóveis descritos no Anexo I e II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; Garantia descritos e caracterizados conforme lista e cópia das matrículas constantes dos Anexos I (II) A Coobrigação; (III) a Fiança: (i) JATOBÁ HOLDING LTDA; (ii) FLORESTA AGRONEGÓCIO PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA. (IV) o Aval	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

prestador por: LEANDRO MEURER; ADRIANO VOLPE RIBEIRO; e ALEX MACHADO SIERRA; (V) o Fundo de Despesas; e (VI) o Fundo de Reserva. .

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 79
Volume na Data de Emissão: R$ 83.065.000,00	**Quantidade de ativos:** 83065
Data de Vencimento: 30/10/2030	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração dos representantes legais da Emissora de que permanecem validas todas as disposições contidas nos documentos da operação referente aos exercícios sociais encerrados em 2023 e 2024; - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora, todos os trimestres desde a emissão; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCEMAT; - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora referente ao 4° trimestre de 2022, referente aos trimestres de 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022, 2023 e 2024;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, referente as matrículas 17.174 e 18.001 do Cartório de Registro de Imóveis de Água Boa - MT; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 77
Volume na Data de Emissão: R$ 90.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 19/04/2029	
Taxa de Juros: CDI + 3,25% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis: Será constituída a cessão fiduciária (i) dos direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade da Devedora decorrentes das transações de vendas de produtos e/ou serviços por ela oferecidos e pagos pelos clientes da Devedora por meio de cartões de crédito e/ou débito, nos pontos de	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

venda listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos: Será constituída alienação fiduciária dos equipamentos descritos no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos e os seus respectivos acessórios, benfeitorias, valorizações e bens vinculados por acessão física ou industrial, nos termos do referido contrato; e (iii) Fundo de Reserva: Fundo de Reserva deverá corresponder a um valor equivalente a 1 (uma) Remuneração devida para o os CRI que, na Data de Emissão será de R$ 1.260.000,00 (um milhão, duzentos e sessenta mil reais).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 81
Volume na Data de Emissão: R$ 32.143.000,00	**Quantidade de ativos:** 32143
Data de Vencimento: 29/11/2030	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária da propriedade resolúvel e a posse indireta, da totalidade dos aluguéis bem como de todos e quaisquer outros valores, presentes e futuros, devidos pelos Locatários Rio de Janeiro ao Fiduciante por força dos Contratos Cedidos Fiduciariamente, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Cedidos Fiduciariamente, conforme descrito no Anexo I do Contrato Cessão Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 66
Volume na Data de Emissão: R$ 14.625.000,00	**Quantidade de ativos:** 14625
Data de Vencimento: 25/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, aliena e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos (exclusivamente nos termos do Capítulo ?Voto?) e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vi) Fundo de Juros: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Remuneração e Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal devidas em determinados meses da Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vii) Fundo de Obras:O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação, do qual serão disponibilizados à Devedora os recursos de Liberações destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (viii) Fundo de Reserva: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer. frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 67
Volume na Data de Emissão: R$ 790.865.000,00	**Quantidade de ativos:** 790865
Data de Vencimento: 15/04/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 6,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 84
Volume na Data de Emissão: R$ 33.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 33400
Data de Vencimento: 17/12/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora, com revisão limitada do Auditor Independente de 2023 e 2024 - Escritura de Emissão de Debentures registrada no RTD RJ (19-04-2023) - Relatório de Verificação Futuro da destinação de Recursos referente ao 2° semestre de 2022 a 2º semestre de 2025; - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício social encerrado em 2022; - Escritura de Emissão de Debentures registrada no RTD RJ; - Laudo de Avaliação dos Imóveis anuais, devido em 2024; e - Cópia do 3º Aditamento ao Contrato de Cessão registrados nos RTD.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: os imóveis identificados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, que compõem as lojas dos blocos J ao P do CASASHOPPING Shopping da Habitação. (iii) Fiança: LEPEME PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA e VAMARCO PARTICIPAÇÕES ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 97
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 27/11/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras anuais auditadas da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022 e 2023; - Balanço Trimestral das SPEs Garantidoras referente ao 4° trimestre de 2023, e aos 1°, 2° e 3° trimestres de 2024; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - 1° Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD Campinas; - 2° Aditamento ao Contrato de Alienação	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Fiduciária de Quotas registrado no RTD Campinas; - 3º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas devidamente celebrado e registrado nos RTDs competentes; - Declaração de Comprovação de Destinação de recursos referente ao 2S de 2024.
Garantias: (i) Alienação fiduciária da totalidade das Quotas de emissão das SPEs Garantia, constituída pela Alienante Fiduciante e pela Devedora, na qualidade de titulares das Quotas de emissão das SPEs Garantia.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 58
Volume na Data de Emissão: R$ 11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 29/11/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança, (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis, (iii) a Cessão Fiduciária, (iv) o Fundo de Despesas, (v) o Fundo de Obras e (vi) o Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 63
Volume na Data de Emissão: R$ 265.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 265000
Data de Vencimento: 17/01/2028	
Taxa de Juros: 104% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação da destinação de recursos referente aos semestres de 2023 e 2024; - Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do Banco Devedor revisada pelos auditores independentes referente ao 2T de 2023; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas do devedor referente ao exercício social encerrado em 2024; - Declaração dos representantes legais do Banco Devedor referente ao exercício social encerrado em 2024.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 86
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 17/12/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das Demonstrações Financeiras das Sociedades (Miranda e Rodrigues, Morar Mais e Morada do Sol), cujas Quotas foram alienadas fiduciariamente, referente ao último exercício social findo em 2022 (20-04-2023); - Envio das Demonstrações Financeiras das Sociedades(Miranda e Rodrigues, Morar Mais e Morada do Sol), cujas Quotas foram alienadas fiduciariamente, referente ao último exercício social findo em 2022 (20-04-2024); - Cópia do 1º Aditamento ao Termo de Emissão de NC registrado no RTD SP e Lagoa Santa; e - Relatório de Medição realizado pelo Agente de Medição (10-04-2023) a (10-01-2025)	
Garantias: (I) Como fiadores: AROLDO RODRIGUES DA SILVA., ALESSANDRA CÉLIA CARVALHO DA SILVA e JOÃO PEDRO SOARES RODRIGUES. (II) Alienação Fiduciária de Quotas: (i) das quotas de emissão das sociedades que titulam representativas da totalidade, (ii) todas e quaisquer outras Quotas forem atribuídas a fiduciantes, (iii) todos os frutos, rendimentos vantagens e direitos decorrentes das quotas (III) Cessão Fiduciária: (i) a totalidade dos direito creditórios titulastes da fiduciante e (ii) a promessa de cessão fiduciária das futuras vendas a prazo dos imóveis (IV) Fundo de Despesas: No valor de 130.345,56 mil reais (V) Fundo de Obras: cujos recursos serão destinados ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo (VI) Fundo de Reserva: No valor de 576.734,02 mil reais	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 69
Volume na Data de Emissão: R$ 61.640.000,00	**Quantidade de ativos:** 61640
Data de Vencimento: 25/06/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 9,15% a.a. na base 252. **IPCA + 10,5% a.a. na base 252.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (2023 e 2024) - Registro das Alienações Fiduciária de Imóveis nos respectivos RGI, acompanhado das	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

matrículas devidamente averbadas; - Declaração firmada pelos Diretores da Devedora JFL HOLDING S.A. atestando o cumprimento das obrigações da operação referente aos anos de 2022 a 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora JFL HOLDING S.A. devidamente auditadas referente ao exercício social encerrado em 2022 a 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da BALTIMORE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. devidamente auditadas referente ao exercício social encerrado em 2022 a 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da JFL LORENA RESIDENCIAL PARTICIPAÇÕES LTDA. devidamente auditadas referente ao exercício social encerrado em 2022 a 2024; - Registro da Escritura de Emissão na JUCESP; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTDs competentes; - Cópia dos relatórios trimestrais do rating, de 2023 e 2024; - Cópia do Habite-se do Empreendimento.
Garantias: (i) Fiança: Fiadores JFL LORENA RESIDENCIAL PARTICIPAÇÕES LTDA., JORGE FELIPE LEMANN. (ii) Cessão Fiduciária: (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: compreende a alienação fiduciária do Empreendimento Lorena, de propriedade da Baltimore. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas Baltimore: Compreende a alienação fiduciária de 30% (trinta por cento) das quotas de emissão da Baltimore, de propriedade da Holding B. (v) Alienação Fiduciária de Quotas JFL Lorena: a alienação fiduciária da totalidade do percentual das quotas de emissão da JFL Lorena, de propriedade da Holding B.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 88
Volume na Data de Emissão: R$ 52.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 52500
Data de Vencimento: 27/03/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da auditoria jurídica do empreendimento imobiliário desenvolvido pelas Devedoras em Luanda/Angola, nos termos da AGT de 28-08-24 - Cópia das Notas lastro da CCI, registradas nos RTDs competentes, objeto AGT 10-12-24 - Cópia dos Novos Contratos de Garantias assinados (AFI e CF), registrados nos cartórios competentes (RGI e RTD respectivamente), bem como os atos societários de aprovações para fins de baixa, objeto AGT 10-12-24 - Comprovação da contratação do pacote de seguros mínimos; - Demonstrações financeiras anuais e auditadas das Garantidoras PJ referente ao exercício social encerrado em 2022 a 2024; - Demonstrações financeiras anuais da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022 a 2024.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária: cede a posse e a propriedade de todo os direitos creditórios atuais, bem como todos os direitos creditórios que venham a ser atribuídos aos direitos creditórios; e (iv) Fundo de Despesas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 108
Volume na Data de Emissão: R$ 129.520.000,00	**Quantidade de ativos:** 129520
Data de Vencimento: 13/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão de Créditos no RTD de SP; - Registro do 1° Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos no RTD de SP.	
Garantias: Os CRI não contam com garantia, entrentanto, os créditos lastro contam com a (i) Fiança prestada pela JHSF Participações S.A. no âmbito do Protocolo de Fechamento.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 105
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 23/10/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252. **100% do CDI + 2,9% a.a. na base 252.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação anual da classificação de risco dos CRI (12-2023 e 12-2024) - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, e do Cronograma de Obras dos Imóveis Lastro (13-01-2023) - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, e do Cronograma de Obras dos Imóveis Lastro (14-07-2023) - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, e do Cronograma de Obras dos Imóveis Lastro (15-01-2024) - Constituição das Novas Garantias (CF e AFI) deliberados em AGT realizadas em 18-09-2024 e 23-01-2025;	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações: Compreende a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da Casa dos Ipês, de propriedade da Devedora e da Souen & Nahas (Alienação Fiduciária de Ações), cuja garantia será compartilhada, sem ordem de preferência de recebimento no caso de excussão, e proporcionalmente ao respectivo saldo devedor, com os titulares dos CRI da 281ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, nos termos do Segundo Contrato de Alienação Fiduciária, sendo certo que a Alienação Fiduciária de Ações será resolvida com relação a esta emissão, com a liquidação integral das Obrigações Garantidas; (ii) Cessão Fiduciária: é a outorga, em caráter irrevogável e irretratável, pela Casa dos Ipês em favor da Securitizadora, de 100% (cem por cento) dos direitos creditórios que porventura venham a exceder as obrigações garantidas pela alienação fiduciária do imóvel constituída no âmbito do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças celebrada entre a Casa dos Ipês, a Securitizadora e a Devedora, no âmbito da 281ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora; e (iii) Fiança: prestada por JORGE FELIPE LEMANN.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 102
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 25/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 11,7% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval: LEONARDO RODRIGUES MORGATTO (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: A cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, constituída pela Devedora, na qualidade de titular e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas. (iii) o Fundo de Despesas: O fundo de despesas a ser constituído na Conta Centralizadora, por meio da dedução, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, dos recursos depositados na Conta Centralizadora até o montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas, que conterá recursos para fazer frente às despesas do Patrimônio Separado, observadas as regras estabelecidas na Escritura de Emissão.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 93

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 09/12/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de Avaliação do Imóvel Alienado fiduciariamente referente aos anos de 2022, 2023 e 2024. - Relatório de Verificação da destinação de recursos referente ao 2° semestre de 2023, e 1° e 2° semestres de 2024; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD SP; - Verificação do Índice de Cobertura da cessão fiduciária referente ao mês de março de 2023.	
Garantias: (i) Aval: em conjunto: LIFAP HOLDING E PARTICIPAÇÕES LTDA., SPE 30 ? BEM VIVER MEDITERRÂNEO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., JULIO CÉSAR DE SOUZA , CLÉZIO DONIZETE ANTUNES DA SILVA (ii) Fundo de Reserva: o fundo de reserva a ser constituído mediante a retenção, na Conta Centralizadora, do valor a ser integralizado nas Notas Comerciais, cujos recursos serão destinados a garantir o pagamento das parcelas mensais do CRI, no montante equivalente à 02 (duas) parcelas vincendas de juros remuneratórios e amortização programada dos CRI. (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis: Alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 191.395 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: a Fiduciante cede fiduciariamente à Fiduciária os Direitos Creditórios	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 101
Volume na Data de Emissão: R$ 42.634.000,00	**Quantidade de ativos:** 42634
Data de Vencimento: 17/12/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis Maringá e Uberaba nos competentes RGI (03-03-2023) Declação trimestral dos representantes legais da Devedora atestando o cumprimento das obrigações da operação (08-01-2024; 2025) Declação trimestral dos representantes legais da Devedora atestando o cumprimento das obrigações da operação (06-10-2023; 2024) Declação trimestral dos representantes legais da Devedora atestando o cumprimento das obrigações da operação (07-07-2023; 2024) Declação trimestral dos representantes legais da Devedora atestando o cumprimento das obrigações da operação (10-04-2023; 2024) Relatório de Medição de obras elaborado pelo Agente de Medição (20-01-2024; 2025) Relatório de Medição de obras elaborado pelo Agente de Medição	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

(20-10-2023; 2024) Relatório de Medição de obras elaborado pelo Agente de Medição (20-07-2023; 2024) Relatório de Medição de obras elaborado pelo Agente de Medição (20-04-2023; 2024) Comprovante de notificação da Cessão Fiduciária (03-03-2023) Balancetes trimestrais combinados da Devedora e da Multitrans Logistica (2023; 2024) Balancetes trimestrais combinados da Devedora e da Multitrans Logistica (2023; 2024) Balancetes trimestrais combinados da Devedora e da Multitrans Logistica (2023; 2024) Relatórios de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (2023 e 2024) Demonstrações Financeiras Combinadas da Devedora (14-04-2023; 2024) Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Paraná Registro do 1º Aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Paraná Registro do 2º Aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Paraná Registro do 1º Aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD SP Registro do 2º Aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD SP Razão de Garantia calculada pela Sec a partir de 03/2023 a 07/2024
Garantias: (i) Fiança: conjunto, (i) JOSÉ HUMBERTO RAMOS e (ii) SUELI MANZAN RAMOS. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: do Imóvel Uberaba e dos Imóveis Maringá. (iii) Cessão Fiduciária: destina-se a garantir o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas assumidas pela Devedora no âmbito da emissão das Notas Comerciais e dos CRI, de caráter pecuniário ou não pecuniário. (iv) Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, o Fundo de Despesas, cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, em caso de não pagamento pela Devedora. (v) Fundo de Obras: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, o Fundo de Obras, cujos recursos serão destinados ao desenvolvimento do Imóvel Uberaba e liberados à Devedora nos termos do Termo de Emissão. (vi) Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da Primeira Integralização dos CRI, na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva, cujos recursos poderão ser utilizados para atendimento das Obrigações Garantidas, mas não exclusivamente, pagamento das obrigações pecuniárias decorrentes das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, em caso de inadimplemento.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 94
Volume na Data de Emissão: R$ 8.450.000,00	**Quantidade de ativos:** 8450
Data de Vencimento: 20/12/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i)Fiança - prestada por: FRONTE INCORPORAÇÕES LTDA., OURO SERVIÇOS DE CONSULTORIA EMPRESARIAL - EIRELI., EDIVALDO GOMES DE OLIVEIRA NETO, Daniela Cristina de Castro Marques Gomes; (ii)Alienação Fiduciária de Quotas - todas de titularidade dos Fiadores Pessoa Jurídica, constituída em favor das Obrigações Garantidas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 43
Volume na Data de Emissão: R$ 53.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 53300
Data de Vencimento: 31/12/2037	
Taxa de Juros: 100% do 10,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do Relatório de Acompanhamento de Despesas; - Índice de Cobertura do Serviço da Dívida devidamente auditado; - Demonstrações Financeiras anuais e consolidadas das SPEs referente ao exercício de 2023 e 2024; - Demonstrações financeiras anuais e consolidadas da Devedora referente ao exercício de 2023 e 2024; - Relatório de Verificação de Destinação de Recursos acompanhado dos documentos comprobatórios referente ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia digitalizada do contrato social das SPEs constando a Alienação Fiduciária de Participações; - Comprovação da contratação das Apólices de Seguro de maquinário e equipamentos; - Registro dos atos societários de aprovações das SPEs na Junta Comercial; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD competente; - Registro da Alienação Fiduciária de Participações nos RTD competentes; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos registrado nos RTD competentes; e - Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures e do 1º Aditamento na JUCESP e nos RTDs; - Matrícula comprovando o registro da Alienação Fiduciária de Superfície XXVI; - Matrícula comprovando o registro da Alienação Fiduciária de Superfície XXVII; - Matrícula comprovando o registro da Alienação Fiduciária de Superfície XXVIII; - Escritura da Alienação Fiduciária de Superfície XXX; e - Matrícula comprovando o registro da Alienação Fiduciária de Superfície XXX.	
Garantias: (I) Fiança: Como fiadoras: (i) SPE 1599, (ii) SPE 1599, (iii) SPE 6383, (iv) SPE 6383, (v) SPE 6383, (vi) SPE 9621 e (vii) SPE 9871 (II) Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações cada Cedente Fiduciante cede e transfere, em caráter irrevogável e irretratável: (i) totalidade dos recebíveis, créditos e direitos, principais e acessórios, de titularidade das SPEs o direito ao recebimento de todas e quaisquer quantias ou importâncias devidas pelas contrapartes, (ii) demais direitos	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

principais e acessórios, atuais ou futuros, oriundos ou relacionados com cada Contrato Cedido, (iii) o direito ao recebimento de todas e quaisquer outras quantias ou importâncias devidas às SPEs e à Emissora, (iv) todos os direitos, presentes ou futuros e créditos das SPEs oriundos dos seguros contratados no âmbito dos Projetos e (v) a totalidade dos recebíveis, créditos e direitos, principais e acessórios, de titularidade de cada uma das Contas Arrecadadoras das SPEs e Conta Centralizadora da Cessionária Fiduciária (III) Alienação Fiduciária de Participações Societárias: (i) 100,00% das ações de emissão da Emissora, de titularidade da Norsk Solar e da NIC, (ii) A totalidade das quotas de emissão da UFV MG XXXIV Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., UFV MG XXXV Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., UFV, MG XXX Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., UFV MG XXVIII Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., UFV MG XXVIII Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., e UFV MG XXVIII Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., de titularidade da GD Energia e da GD Holding, (iii) 100,00% da participação societária, dos bens e dos direitos atribuídos à Emissora, direta ou indiretamente, sob qualquer forma ou a qualquer título, em razão dos seguintes eventos, desde que autorizados neste instrumento e/ou na Escritura de Emissão de Debêntures, (iv) A totalidade da participação societária, dos bens e dos direitos atribuídos às SPEs, (v) A totalidade das opções, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, debêntures permutáveis, direito de preferência, direito de subscrição em aumento de capital direta ou indiretamente, à Norsk Solar e à NIC, (vi) A totalidade das opções, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, debêntures permutáveis, direito de preferência à GD Energia e à GD Holding, (vii) A totalidade dos rendimentos ou direitos oriundos, relacionados e/ou derivados, direta ou indiretamente, das Ações Oneradas de propriedade da Norsk Solar e da NIC, (viii) A totalidade dos Rendimentos, das das Quotas Oneradas de titularidade da GD Energia e GD Holding (IV) Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos: As Alienantes Fiduciantes, em caráter irrevogável e irretratável prometem alienar e transferir, em caráter irrevogável e irretratável, em favor da Fiduciária: (i) os Bens e Equipamentos serão de sua exclusiva titularidade, podendo dispor, alienar sob qualquer forma ou, ainda, oferecer em garantia, sem qualquer óbice, de forma direta ou indireta, (ii) encontrar-se-ão livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, não sendo objeto de qualquer medida judicial, administrativa ou extrajudicial. (V) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície: A ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de direito de superfície

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 109
Volume na Data de Emissão: R$ 30.687.000,00	**Quantidade de ativos:** 30687
Data de Vencimento: 28/01/2026	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Assinaturas dos documentos de aditamentos, objeto da AGT realizada em setembro de 2024.
Garantias: (I) Aval da Helbor Empreendimentos S.A. e da Toledo Ferrar Construtora e Incorporadora Ltda.; (II) Alienação Fiduciária de Participações equivalente a 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Devedora; (III) Fundo de Despesas; e (IV) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 103
Volume na Data de Emissão: R$ 40.291.000,00	**Quantidade de ativos:** 40291
Data de Vencimento: 12/05/2031	
Taxa de Juros: 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fundo de reserva: Mantido na conta da centralizadora (II) Alienação Fiduciária: (i) a Cessionária pagará às Cedentes, observada a proporção dos Créditos Imobiliários cedidos por cada Cedente, o valor efetivamente recebido pela Cessionária em razão da subscrição e integralização dos CRI, caso todos os CRI sejam integralizados, a AF será no valor liquido de 79.690.200,33.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 91
Volume na Data de Emissão: R$ 11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 30/12/2025	
Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1° oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (V) Fundo de Reserva; (VI) Fundo de Despesas; e (VII) Fundo de Obras.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 89
Volume na Data de Emissão: R$ 53.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 53000
Data de Vencimento: 25/01/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 13,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao exercício de 2023 e 2024; e - Reforço de garantia/Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, tendo em vista que a verificação Trimestral do Valor Presente dos Créditos Cedidos Fiduciariamente referente 12/2024 não estava enquadrado;	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: A fiduciariante alienar: (i) o terreno de matrícula nº 103.272 registrado no 2° registro de imóveis de Florianópolis e (ii) futuramente a totalidade das unidades autônomas do Empreendimento Makai Beachfront Novo Campeche (II) Alienação Fiduciária de Quotas: A alienação fiduciária de 100% das quotas da Devedora, de titularidade da Avalista PJ e do GRUPO OAD INCORPORAÇÕES LTDA (III) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cessão fiduciária dos direitos creditórios futuros originados de Instrumentos Particulares de Promessa de Venda e Compra de Bem Imóvel para Entrega Futura e Outras Avenças que será os	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

respectivos compradores das unidades autônomas (IV) Aval: Como avalista: ALOHA CONSTRUTORA & INCORPORADORA LTDA, OMMAR INCORPORAÇÕES LTDA, ALEXANDRE DO AMARAL GROELER, ANDRE MOACIR SIMIONATO, BERNARDO COUTO TANCREDO, DAVID MARCELO DE MESQUITA POLACHIN, FELIPE AGOSTINI e RENATA SOLIMAN FARIA

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 113
Volume na Data de Emissão: R$ 53.402.000,00	**Quantidade de ativos:** 53402
Data de Vencimento: 12/08/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 7,63% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 123
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 26/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Termo de Emissão de Notas Comerciais registrado no RTD Jundiaí; - Cópia do 1º Aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais registrado no RTD SP; - Cópia das apólices de seguro renovados; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 2° semestre de 2023 a 2º semestre de 2024; - Relatório de Monitoramento mensal feito pelo Agente de Monitoramento referente ao exercício de 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora e da Avalista PJ (exercício social 2023 e 2024);	
Garantias: (I) Como fiadores: Guilherme Cassatella Paes Gregori e Paes & Gregori Ltda. (II) Alienação Fiduciária de Imóvel registrado na matricula 200.051 do 4° Cartório de Registro de Imóveis de SP, SP (III) Alienação Fiduciária de Participações da Devedora; (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Obrigações Garantidas as fiduciantes transferem sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios , bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, (V) Fundo de Liquidez; (VI) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 131
Volume na Data de Emissão: R$ 193.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 193000
Data de Vencimento: 19/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 2,2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração dos representantes legais de cada uma das Garantidoras atestando possuírem patrimônio suficiente para quitar as obrigações objeto da Fiança ref. ao exercício de 12/2024	
Garantias: (I) Como fiadores: ALLPARK EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S.A., HORA PARK SISTEMA DE ESTACIONAMENTO ROTATIVO LTDA. e SAEPART SOCIEDADE DE ADMINISTRAÇÃO, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., (II) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente (i) 100% os direitos creditórios de titularidade das outorgantes detidos e a serem detidos contra instituições Credenciadoras de instrumento de pagamento pós-pagos e de instrumentos de pagamento de depósito à vista, (ii) os Direitos creditórios de titularidade das outorgantes, presentes e futuros de corrente de recebíveis em boletos bancários de usuários mensalistas registrada no banco BTG Pactual S.A e (iii) a conta corrente de titularidade da Companhia n° 439847-3, mantida na agência n° 0001 do Banco Centralizador	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 131
Volume na Data de Emissão: R$ 107.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 107000
Data de Vencimento: 19/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5875% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração dos representantes legais de cada uma das Garantidoras atestando possuírem patrimônio suficiente para quitar as obrigações objeto da Fiança ref. ao exercício de 12/2024
Garantias: (I) Como fiadores: ALLPARK EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S.A., HORA PARK SISTEMA DE ESTACIONAMENTO ROTATIVO LTDA. e SAEPART SOCIEDADE DE ADMINISTRAÇÃO, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., (II) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente (i) 100% os direitos creditórios de titularidade das outorgantes detidos e a serem detidos contra instituições Credenciadoras de instrumento de pagamento pós-pagos e de instrumentos de pagamento de depósito à vista, (ii) os Direitos creditórios de titularidade das outorgantes, presentes e futuros de corrente de recebíveis em boletos bancários de usuários mensalistas registrada no banco BTG Pactual S.A e (iii) a conta corrente de titularidade da Companhia n° 439847-3, mantida na agência n° 0001 do Banco Centralizador

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 134
Volume na Data de Emissão: R$ 314.869.000,00	**Quantidade de ativos:** 314869
Data de Vencimento: 17/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, as Fiduciantes, neste ato, alienam fiduciariamente à Securitizadora as Quotas e cedem fiduciariamente à Securitizadora os Direitos Creditórios. (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: Aliena fiduciariamente e transfere à Fiduciária as propriedade de matriculas de n° 70.262, 70.174, 70.175, 70.176, 70.177, 70.178 e 70.203 todos registrados no 1° cartório de registro de imóveis da Comarca de Belém, as quais compõem o Boulevard Shopping Belém.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 98
Volume na Data de Emissão: R$ 25.625.000,00	**Quantidade de ativos:** 25625

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Data de Vencimento: 25/02/2028
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão Mínima de Garantia do Imóvel Alienado - 12/24 - Laudo de Avaliação do Imóvel Alienado - 12/24 - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios - 2023 e 2024
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: A ser constituída no contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (II) Fundo de reserva: O valor retido no Fundo de Reserva será utilizado pela Securitizadora para pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias inadimplidas pela Devedora (III) Fundo de despesa: O montante retido no Fundo de Despesas será utilizado para pagamento das Despesas pela Securitizadora

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 126
Volume na Data de Emissão: R$ 187.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 187500
Data de Vencimento: 15/04/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,05% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório trimestral de classificação de risco da operação referente ao exercício de 09/2023 e 06/2024; - Relatório de destinação acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao exercício de 2023.	
Garantias: Além do Regime Fiduciário, a operação conta com a Fiança prestada pela SIMPAR S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 25
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 20/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, registrado nos RTD São Paulo, Niterói, Rio de Janeiro - Cópia do 2º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, registrado nos RTD São Paulo, Niterói, Rio de Janeiro, Brasília e Junta Comercial - Cópia do 3º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, registrado nos RTD São Paulo, Niterói, Rio de Janeiro, Brasília e Junta Comercial - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciário, registrado nos RTD São Paulo, Niterói, Rio de Janeiro e Brasília - Cópia das alterações dos contratos sociais das sociedades Hospital Placi Barra Ltda., Sociedade Hospitalar 4 de Julho Ltda., Setre ? Serviço de Tratamento e Reabilitação Especializada ltda. E Hospital Placi Brasilia Ltda., constando a AF de Quotas em favor da Opea - Envio do Registro do Contrato de Locação nas matrículas dos Empreendimentos Imobiliários - Envio da Notificação aos Planos de Saúde sobre Cessão Fiduciária - Balancete trimestral não auditado da Devedora referente ao 3° e 4° trimestre de 2023 e todos os trimestres de 2024 - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao 3° e 4° trimestre de 2023
Garantias: (I) Fiança: Prestada pelo fiadores SOCIEDADE HOSPITALAR 4 DE JULHO LTDA., HOSPITAL PLACI BARRA LTDA, HOSPITAL PLACI BRASÍLIA LTDA e SETRE SERVIÇO DE TRATAMENTO E REABILITAÇÃO ESPECIALIZADA LTDA., (II) Alienação Fiduciária da totalidade das Quotas, representando 100% do capital social, do HOSPITAL PLACI BARRA LTDA, da SOCIEDADE HOSPITALAR 4 DE JULHO LTDA, da SETRE - SERVIÇO DE TRATAMENTO E REABILITAÇÃO ESPECIALIZADA LTDA. e HOSPITAL PLACI BRASÍLIA LTDA, bem como os lucros, frutos e todo os rendimentos oriundos deles. (III) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios, recursos e frutos oriundos das Contas Vinculadas, nas quais deverão ser depositados, mediante transferência pelas respectivas Fiduciantes e/ou diretamente pelos devedores dos Contratos de Prestação de Serviços; (ii) os Recebíveis Cedidos; e (iii) todos os direitos, frutos e proventos que forem atribuídos as Contas Vinculadas ou os Recebíveis Cedidos que venha a ser adquirido com o produtos da garantia prestada.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 133
Volume na Data de Emissão: R$ 12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12000
Data de Vencimento: 23/05/2025	
Taxa de Juros: CDI + 6,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Supera Desenvolvimento Imobiliário Ltda, André Luiz Honorato de Oliveira, Gabrielle Cioni Bittencourt e Marcelo Cid Couto Roman; (II) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cedem fiduciariamente (i) Os direitos de crédito de 96% do total dos referidos créditos, presentes e futuros de titularidade da Vivendas que seja oriundo da comercialização das unidades imobiliárias da terceira fase do empreendimento "Residencial Vivendas Home Club" e (ii) direitos de crédito equivalente a 96% do total dos referidos créditos que sejam presentes ou futuros que sejam titulados pela Ciano oriundo da comercialização da unidades imobiliárias do empreendimento denominado de "Cyano Smart Residence", (III) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienam fiduciariamente a posse e o domínio resolúvel de: (i) 75,02942% das Quotas de emissão da Sociedade de titularidade da Fiduciante, significando 382.500 mil quotas, (ii) todas e quaisquer outras novas quotas que forem atribuídas a fiduciante e que venham a representar o Capital Social e (iii) todos os frutos, rendimentos, vantagens, proveitos ou qualquer outro valor que venham a recair nas Quotas e a novas Quotas. (IV) Fundo de Despesas; e (V) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 138
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 17/04/2026	
Taxa de Juros: CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Relatório de Verificação Futuro da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao exercício de 2023 e 2024.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pela avalista, sendo ela: CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 136
Volume na Data de Emissão: R$ 161.233.000,00	**Quantidade de ativos:** 161233
Data de Vencimento: 06/04/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8444% a.a. na base 252.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: -Cópia do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão registrado no RTD SP; - Cópia do comprovante de recebimento, pela Locatária, da Cessão dos Créditos.
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: COMPANHIA SIDERÚRGICA NACIONAL; (II) Alienação Fiduciária: Aliena fiduciariamente o imóvel descritos no Anexo III, sendo o imóvel de matrícula n° 167.962, registrado no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Tatuapé/SP;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 153
Volume na Data de Emissão: R$ 30.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 305000
Data de Vencimento: 26/04/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Contrato Social atualizado das Fiduciantes para verificação anual da quantidade de quotas do capital social da Sociedade em garantia; - Relatório de Medição de Obras referente ao exercício de 2023 e 2024; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao exercício de 2023 e 2024; - Renovação dos Seguros da operação (29-05-2024); - Demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Garantidora PJ (2024 e 2025); e - Cópia das matrículas atualizadas dos imóveis em garantia, cl. 13.1 (i) d.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Patriani Holding e Valter Patriani; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel das matriculas 170.937 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP; e 170.938 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP. (III) Alienação Fiduciária de Participações: quotas ou ações do capital social da Devedora objeto da AFP, na proporção indicada no Contrato de AFP; (IV) Cessão fiduciária: Cede e transfere os Direitos Creditórios presentes e futuros. Na data de celebração, não existia Contrato de Compra e Venda logo, não existindo Direitos Creditórios a ser cedidos. (V) Fundo de Despesa: (VI) Fundo de Reserva (mistral); (VII) Fundo de Reserva (Vitra); (VIII) Fundo de Obra (mistral); (IX) Fundo de Obras (vitra).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 148

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Volume na Data de Emissão: R$ 11.925.000,00	**Quantidade de ativos:** 11925
Data de Vencimento: 22/08/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Prestados pelos avalistas, sendo eles: Lourenço José Thomasi, Clovis Lapastina Camargo, Foca Real Estate Participações LTDA, Lotho I Participações LTDA. e Terrazul CJ SPE Ltda; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena fiduciariamente a totalidade das Quotas listas no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária, que representa 100% do Capital Social da Fiduciária, incluindo todos os proveitos, valores, bonificações bem como qualquer bem que a Quota por ventura vire; (III) Cessão Fiduciária: Cede a totalidade dos Créditos presentes de titularidade da Terrazul oriundo dos contratos de Compra e Venda de Bens Imóveis; (iv) Fundo de despesas; (V) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 158
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 29/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Modificação do Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária, mediante a celebração de aditamento referente ao exercício de 2023 e 2024, conforme Contrato de Cessão Fiduciária cl. 1.2.2 - Cópia do Contrato de Créditos registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de São Paulo-SP e Rio de Janeiro-RJ - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de São Paulo-SP e Rio de Janeiro-RJ - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de São Paulo-SP e Rio de Janeiro-RJ - Cópia do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de São Paulo-SP e Rio de Janeiro-RJ - Cópia do 2º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de imóvel registrado no RGI - Cópia das matrículas 33.271, 33.778, 33.779 e 44.307 constando o registro acima tendo em vista o compartilhamento com o CRI da presente emissão	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena o imóvel (CD Mauá) que inclui 4 imóveis de matrícula: 33.271, 33.778, 33.779 e 44.307 todas registrados no Serviço de Registros de Imóveis da Comarca de Mauá/SP; (II) Cessão Fiduciária: Cede a propriedade fiduciária presente e futura, principal ou acessória que seja detidos pela fiduciária, oriundo dos contratos de Locação GLP Judiaí III ou qualquer outro contrato, acordo ou instrumento e 50% dos Direitos Creditórios CD Mauá, presente e futuros. (III) Fundo de Reserva; (IV) Fundo de Despesa;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 41
Volume na Data de Emissão: R$ 68.849.000,00	**Quantidade de ativos:** 68849
Data de Vencimento: 19/06/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio dos Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis devidamente registrados nos RGIs competentes, bem como as respectivas matrículas registradas (230.017 e 230.016 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP; 204.573 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto/SP; 90.670 do Registro de Imóveis de Atibaia/SP; 62.982 do 1º Ofício de Registro Imóveis de Rio Branco/AC; e 11.360 e 11.361 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco/AC) - Cópia do contrato social atualizado da Fiduciante e das Sociedades (Bom Retiro, Guarapiranga, Monte Serrat, Residencial V, São Mateus, Sports Garden, Summary, Varandas, Varandas II, Vista Cantareira e Sugoi Residencial V) constando o gravame em favor da Securitizadora - Cópia das demonstrações financeiras das Sociedades (Bom Retiro, Guarapiranga, Monte Serrat, Residencial V, São Mateus, Sports Garden, Summary, Varandas, Varandas II, Vista Cantareira e Sugoi Residencial V) referente ao exercício de 2023 e 2024 - Relatório Semestral acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação referente ao exercício de 2023 e 2024 - Demonstrações financeiras da Devedora consolidadas e auditadas mais recentes, acompanhadas dos cálculos aplicáveis para as devidas validações dos Covenants referente ao exercício de 2023 e 2024.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena Fiduciariamente os imóveis descritos nos Contratos de Alienação Fiduciária no Anexo Identificação dos Imóveis Garantia (230.017 e 230.016 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP; 204.573 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto/SP; 90.670 do Registro de Imóveis de Atibaia/SP; 62.982 do 1º Ofício de Registro Imóveis de Rio Branco/AC; e 11.360 e 11.361 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco/AC); (II) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena Fiduciariamente em garantia as participações, bem como as quotas que forem somadas ou substituídas do Capital	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Social, descritas nos contratos de Alienação Fiduciária de Participações; (III) Cessão Fiduciária: Cede e transfere a posse e o domínio resolúvel dos Direitos Creditórios previstos nos Contratos de Cessão Fiduciária descritos no Anexo - Lista. (IV) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Ronaldo Yoshio Akagui e Thiago de Oliveira Andrade Pazinatto (V) Fundo de Despesa; (VI) Fundo de Reserva; (VII) Fundo de Juros (N/A, pois era devido apenas nos 12 primeiros meses da emissão;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 157
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 15/05/2037	
Taxa de Juros: 9,8894% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais nos Registros de Títulos e Documentos de BH - Registro do 1º Aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais nos Registros de Títulos e Documentos de BH e SP - Relatório Semestral acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação referente ao exercício de 2023 e 2024 - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos Registros de Títulos e Documentos de BH - Cópia das matrículas da Fazenda Humbergema, objeto da matrícula nº 1.152 do Ofício de Registro de Imóveis de Jaíba/MG e Fazenda Madras, objeto das matrículas nº 24.377 do Ofício de Registro de Imóveis de Janaúba/MG e 1.127 do Ofício de Registro de Imóveis de Jaíba/MG (?Imóveis?), constando o registro da AFI em favor da Securitizadora - Documentos contábeis da Sociedade Alienante, tais como, mas não se limitando, às demonstrações financeiras e balancetes elaborados no decorrer do exercício fiscal da Sociedade - Comprovante de pagamento pela Aurora Empreendimentos de todos os impostos devidos no âmbito do Contrato de Locação, bem como, emissão de Certidão Negativa de Débitos da Aurora Empreendimentos	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: FABIANA LOPES DE QUEIROZ, FABRÍCIO LOPES DE QUEIROZ, AURORA CORPORATION PARTICIPAÇÕES LTDA, e AURORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienam fiduciariamente as 10 mil quotas de titularidades dos fiduciantes e que representa 100% do Capital Social da empresa, bem como todos os frutos, valores, rendimentos e benefícios que sejam derivadas das Quotas alienadas; (III) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente os imóveis de propriedade da alienante sendo eles a Fazernda Humbergema, objeto da matrícula n° 1.152 e registro no Ofício de Registro de Imóveis de Jaíba/MG e Fazenda Madras, objeto da matrícula n° 24.377 e n° 1.127	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

e registro no Ofício de Registro de Imóveis de Janaúba/MG; (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a posse e o domínio da Conta Vinculante n° 82722-9, agência 0001 mantida junto à QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 120
Volume na Data de Emissão: R$ 250.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 250000
Data de Vencimento: 22/06/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do relatório de rating 2024 - Cópia da declaração, assinada por representante legal da Devedora, Hatake e das Sociedades Fiadoras, com poderes para tanto na forma de seu estatuto social ou contrato social, conforme o caso, bem como declaração prestada pelo Sergio Maeoka, conforme aplicável, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) a não ocorrência de qualquer evento de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Devedora perante a Securitizadora; e (iii) a alocação dos recursos nos termos da Cláusula 3.3 da Escritura de Emissão de Debêntures 2023 e 2024 - Cópia da nova procuração substancialmente nos moldes do Anexo IV do Contrato de Cessão Fiduciária, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data de expiração da procuração a ser renovada 2024	
Garantias: (I) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: HATAKE LTDA e SERGIO MAEOKA. (II) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente os Direitos Creditórios decorrente das transações de venda de produtos e serviços efetuados por meio de cartões de crédito e débito nos estabelecimentos listados no Anexo I, tabela A do Contrato de Cessão Fiduciária bem como todos os recursos depositados nas contas correntes de n° 66141-2, 66267-5 e 66266-7 todas na agência 8541 no Banco Itaú Unibanco e de titularidade das cedentes.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 142
Volume na Data de Emissão: R$ 658.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 658000
Data de Vencimento: 21/06/2027	
Taxa de Juros: 98% do CDI.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 151
Volume na Data de Emissão: R$ 7.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 7000
Data de Vencimento: 24/06/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 13,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: DIEGO MENDES ROCHA e BARUK LABORATÓRIOS LTDA. (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: Aliena fiduciariamente os imóveis descritos no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, bem como todas as melhorias que sejam oriundas desses imóveis. (III) Coobrigação	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 156
Volume na Data de Emissão: R$ 59.290.000,00	**Quantidade de ativos:** 59290
Data de Vencimento: 24/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia dos Relatórios de Medição pelo Agente de Medição referente desde a data da emissão da operação até a presente data ; Cópias das demonstrações financeiras anuais da Avalista Wust e da Devedora Dom ref. a 2024 e 2025 (caso este último já esteja finalizado) - Cópias atualizadas dos contratos sociais das Sociedades, cujas quotas foram dadas em garantia da Securitizadora: Windor SPE, Varandas, Solei e Dom; - Cópia da matrícula nº 48.684 do Segundo Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cascavel comprovando o registro da garantia em favor da Securitizadora; - Cópia registrada no RTD de São Paulo da Cessão Fiduciária; - Cópia registrada no RTD de São Paulo da NC e seu 1º aditamento; - Cópia registrada no RTD de São Paulo da AF de Quotas de Windor SPE, Varandas, Solei e Dom; - Notificação aos Adquirentes acerca da Cessão Fiduciária; - Envio da a relação dos Novos	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Contratos de Venda de Unidades e-ou dos Direitos Creditórios que deverão constar nos Termos de Cessão Fiduciária desde a data da emissão da operação até a presente data, bem como cópia dos Termo de Cessão para tais novos contratos, objeto da CF em favor da Securitizadora. Caso não tenham sido firmados Contratos de Venda de Unidades, a Fiduciante deverá encaminhar declaração à Fiduciária, ao Agente Fiduciário dos CRI e ao Agente de Monitoramento, informando a inexistência de Novos Contratos de Venda de Unidades para o período em referência.
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: SÉRGIOCASAROTTO, WUST CASAROTTO & CIA LTDA, NASTAS ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA. FLÁVIO NABIH NASTAS e LUIZ ALBERTO CIRICO; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena fiduciariamente as Quotas da sociedade, nos termos previsto nos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas; (III) Alienação Fiduciária de Imóveis: A ser constituída; (IV) Cessão Fiduciária: Cede a totalidade dos direitos creditórios descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária e a totalidade dos Direitos Creditórios principais e acessórias decorrente da comercialização das Unidades em estoque descritas no Anexo I, b; (V) Fundo de Obras (VI) Fundo de Despesa (VII) Fundo Reserva

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 160
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: JOSÉ ROBERTO MIRANDOLI, SISTEMA PARTICIPAÇÕES LTDA, J. SUL ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA. e EXATA SERVIÇOS DE CADASTRO LTDA. (II) Alienação Fiduciária de Imóvel pelos imóveis objeto das matrículas n.º 36.402 e n.º 23.099, ambas do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Cruz do Sul.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 164
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Data de Vencimento: 19/06/2029
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras consolidadas da Devedora referente ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia do Contrato social atualizada da PERPLAN 06 e da PERPLAN NATURE HOME para verificação da quantidade de quotas mantidas em garantia; - Relatório Semestral acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação referente ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Análopis; - Cópia da notificação de início de vendas pela SPE 1 informando o início da venda de Unidades Autônomas SPE 1 à Securitizadora, Contrato de Cessão Fiduciária cl. 3.2.2;
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: ADILSON PERDIZA VILLAS BOAS, MÁRCIO PERDIZA VILLAS BOAS, MATEUS CÂNDIA LEONI e FERNANDO PAOLIELLO JUNQUEIRA; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena Fiduciariamente as Quotas da Sociedade, que vão representar 100% do Capital Social, sendo 5 mil Quotas da Perplan Nature Home Resort e sendo 5 mil Quotas Perplan 06 Empreendimento; (III) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente (i) 64% dos recebíveis presentes e futuros que seja da titularidade da SPE 1 referente aos empreendimento imobiliário SPE 1, (ii) 68% dos recebíveis presentes e futuros que seja da titularidade da SPE 2 referente aos empreendimento imobiliário SPE 2, (iii) todos os valores depositados e mantidos de tempos em tempos na conta corrente de n° 702984-0 mantida na agência n° 0002 do Banco Bocom, de titularidade a SPE 1 e (iv) a totalidade dos recursos depositados na conta de titularidade da SPE 2, conta corrente n° 702983-2 do Banco Depositário;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 166
Volume na Data de Emissão: R$ 48.188.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 48188
Data de Vencimento: 30/09/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das apólices de seguros Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário cl. 5.1 (iii) - Cópia dos aditamentos aos Contrato de Cessão, CCI e TS constando as alterações dos Créditos Imobiliários e suas respectivas CCI de sem garantia para com garantia real, bem como cópia das respectivas matrículas constando as	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

averbações das CCIs, para fins de alteração dos ativos na B3 - Cópia da emissão do Termo de Vistoria de Obras ? TVO e Certidão de Baixa e Habite-se - Cópia do relatório anual de gestão e posição financeira dos Créditos Imobiliários
Garantias: (I) Alienação de Lote constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote; (II) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 172
Volume na Data de Emissão: R$ 51.697.000,00	**Quantidade de ativos:** 51697
Data de Vencimento: 14/09/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 6,66% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio ao locatário CBD da notificação da cessão dos créditos, conforme modelos de notificação constantes do Anexo III ao Contrato de Cessão.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 168
Volume na Data de Emissão: R$ 58.068.000,00	**Quantidade de ativos:** 58068
Data de Vencimento: 25/06/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 7,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia registrada do Contrato de Cessão no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia registrada do do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia registrada do Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia registrada do Termo de Cessão no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; - Cópia registrada do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária do Imóvel 2 nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes - Cópia das matrículas nº 1.427; 2.652; 36.288; 43.973; 43.974; 43.975; 43.976; 43.977; 6.426 e 66.902 constando o registro da AFI em favor da Sec - Cópia	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

da notificação pela Artemis 2022 à CBD de forma a informá-la acerca da celebração do presente Termo de Cessão e diligenciar para que a CDB apresente, em até 03 (três) Dias Úteis, nova Procuração outorgando à Securitizadora, os mesmos poderes da Procuração anteriormente apresentada à Fiduciária no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária, conforme previsto no Termo de Cessão - Cópia da Carta de Fiança Bancária com endosso em favor da Securitizadora, nos termos da Cl. 5.2.1 do Contrato de Cessão - Cópia do laudo de avaliação dos Imóveis devido em 2024 (deve ser renovado anualmente) - Cópia da Apólice de seguro dos Imóveis devido em 2024 (deve ser renovado anualmente) - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária de CDB caso tenha sido firmado
Garantias: (I) Fiança: Fiança outorgada pelo fiador, sendo ele: GPA 2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (II) Cessão Fiduciária de Sobejo: Cede fiduciária os Direitos Creditórios Sobejados; (III) Alienação Fiduciária de Imóvel sob os imóveis: objeto das matrículas nº 1.427; 2.652; 36.288; 43.973; 43.974; 43.975; 43.976; 43.977; 6.426 e 66.902 do 4° Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia/GO; objeto das matrículas nº 32.526 e 32.527 do 1° Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP; do imóvel de matrícula n° 86.426, registrado no 11° cartório de registro de imóveis de São Paulo; objeto da matrícula nº 5.368 do Cartório de Registro de Imóveis de Armação dos Búzios/RJ; e objeto das matrículas nº 32.526 e 32.527 do 1° Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP (iV) Cessão Fiduciária CDB GPA: A ser constituída; (V) Fiança Bancária; (VI) Fundo de Reserva;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 167
Volume na Data de Emissão: R$ 84.913.000,00	**Quantidade de ativos:** 84913
Data de Vencimento: 17/06/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 6,8% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia registrada do Contrato de Cessão no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia registrada do do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia registrada do Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia registrada do Termo de Cessão no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; - Cópia registrada do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia das matrículas nº 24.287. 69.055, 96.024 e 105.462 constando o registro da AFI em favor da Sec - Cópia da matrícula 36.589 constando	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

o registro da AFI em favor da Sec - Cópia da notificação pela Artemis 2022 à CBD de forma a informá-la acerca da celebração do presente Termo de Cessão e diligenciar para que a CDB apresente, em até 03 (três) Dias Úteis, nova Procuração outorgando à Securitizadora, os mesmos poderes da Procuração anteriormente apresentada à Fiduciária no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária, conforme previsto no Termo de Cessão - Cópia da Carta de Fiança Bancária com endosso em favor da Securitizadora, nos termos da Cl. 5.2.1 do Contrato de Cessão - Cópia do laudo de avaliação dos Imóveis devido em 2024 (deve ser renovado anualmente) - Cópia da Apólice de seguro dos Imóveis devido em 2024 (deve ser renovado anualmente) - Cópia do Relatório de Rating devido em 2024 (deve ser renovado anualmente) - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária de CDB caso tenha sido firmado
Garantias: (I) Alienação Fiduciária dos imóveis de matrículas (i) n° 36.589 do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP e da transcrição nº 4.788 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, (ii) n° 24.287, 69.055, 96.024 e 105.462 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP; e (iii) n° 14.225 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP; (II) Fiança: A fiança será prestada pelos fiadores, sendo ela: GPA 2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.; (III) Cessão Fiduciária de Sobejo: Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios sobejado, após os 1° e 2° leilão dos imóveis descritos nos Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária em favor da Fiduciária; (IV) Cessão Fiduciária CDB: A ser constituída; (V) Fiança Bancária; (VI) Fundo de Reserva;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 149
Volume na Data de Emissão: R$ 19.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 19000
Data de Vencimento: 22/06/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração assinada por representante devidamente constituído pela Fiduciante USINA SOLAR FOTOVOLTAICA LEME, que indique o valor individualizado atribuído aos componentes que formam os Equipamentos e considerada a depreciação contábil do ativo formado pelos componentes, os quais serão enviados à Securitizadora e ao Agente Fiduciário em até 15 de abril de cada ano; - Declaração assinada por representante devidamente constituído pela Fiduciante LG I GERAÇÃO, que indique o valor individualizado atribuído aos componentes que formam os Equipamentos e considerada a depreciação contábil do ativo formado pelos componentes, os quais serão enviados à Securitizadora e ao Agente Fiduciário em até 15 de abril de cada ano.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quota: Aliena a totalidade das Quotas, que representa 100% do Capital Social, da LG I e da LOG Energia; (II) Alienação Fiduciária de Equipamento: Aliena fiduciariamente o maquinário descrito no Anexo 2.1 dos contratos de Alienação Fiduciária de Estoque (III) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos Créditos, Recebíveis e Direitos de titularidade da Fiduciante. que seja decorrente da operação da Usina de Energia Solar, cede a Conta Vinculada, a totalidade dos recebíveis, créditos ou valores oriundos dos direitos da Grafeno em relação a Conta Vinculada; (IV) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: pela SPE Leme e pela LG I;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 96
Volume na Data de Emissão: R$ 51.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 51500
Data de Vencimento: 29/02/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança prestada por: TMX ENERGIA SOLAR E FRANCHISING S.A.; UFV 5 ? ENERGIA SPE LTDA.; UFV 9 ? ENERGIA SPE LTDA.; UFV 11 ? ENERGIA SPE S.A.; ISRAEL ALVES DE FARIA; MARCUS VINICIUS DINELLI GONÇALVES; MIRTES MARIA DO AMARAL ALVES DE FARIA; e CAMILA ELIZEI MARZANO DINELLI; (II) Alienação Fiduciária de participações: Aliena 100% das quotas da UFV 5, 9 e 11 que vão representar 1000 quotas da UFV 5, 1000 quotas da UFV 9 e 940 quotas da UFV 11 de titularidade da TMXV, bem como 100 das participações da UFV 11 de titularidade e do Sr. Luis Alexandre e do Sr. José Augusto; (III) Alienação Fiduciária de Ações: Aliena a totalidade das ações de titularidade dos acionistas, bem como a totalidade de direitos e valores que sejam oriundas as ações oneradas ou novas ações; (IV) Alienação Fiduciária de Equipamentos: Aliena Fiduciariamente os equipamentos descritos no Anexo II dos Contratos de Alienação Fiduciária de Equipamentos de propriedade da UFV 5, UFV 9 e UFV 11; (V) Cessão Fiduciária (a) da totalidade dos direitos creditórios relacionados à locação e/ou sublocação dos imóveis dos Projetos, dos equipamentos, infraestrutura e ativos necessários à geração de energia elétrica pelas usinas dos Projetos, de titularidade das SPEs dos Projetos (?Contratos dos Empreendimentos Lastro? e ?Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente das SPEs dos Projetos?, respectivamente), nos termos do ?Instrumento Particular de Constituição e de Promessa de Cessão Fiduciária em Garantia?, celebrado na presente data entre cada uma das SPEs dos Projetos e a Securitizadora (?Cessões Fiduciárias das SPEs dos Projetos? e	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

?Contratos de Cessão Fiduciária das SPEs dos Projetos?, respectivamente); (b) da totalidade dos direitos creditórios de titularidade da TMX E oriundos da exploração das Usinas TMX E (conforme abaixo definido), inclusive os direitos decorrentes de contratos de sublocação de imóvel e de equipamento de geração de energia relacionados às Usinas TMX E, bem como de termos de compromisso relacionados aos referidos contratos (?Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente da TMX E? e ?Contratos TMX E?, respectivamente), de acordo com os termos e condições do ?Instrumento Particular de Constituição e de Promessa de Cessão Fiduciária em Garantia da TMX E? celebrado na presente data entre a TMX E e a Securitizadora, abrangendo os recebíveis decorrentes das Usinas TMX E já em operação (?Cessão Fiduciária da TMX E? e ?Contrato de Cessão Fiduciária da TMX E?, respectivamente); e (c) da totalidade dos direitos creditórios oriundos dos contratos de empreitada e de prestação de serviços de gestão de operação e manutenção, firmados ou a serem firmados entre TMX Eficiência Energética e as SPEs dos Projetos? ("Contratos TMX Eficiência Energética? e ?Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente da TMX Eficiência Energética?, respectivamente), sendo os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente das SPEs dos Projetos em conjunto com os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente da TMX E e os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente da TMX Eficiência Energética denominados ?Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente?), nos termos do ?Instrumento Particular de Constituição e de Promessa de Cessão Fiduciária em Garantia da TMX Eficiência Energética S.A.? celebrado na presente data, entre a TMX Eficiência Energética e a Securitizadora (?Cessão Fiduciária da TMX Eficiência Energética?, e ?Contrato de Cessão Fiduciária da TMX Eficiência Energética?, respectivamente) (VI) Cessão Fiduciária Compartilhada.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 147
Volume na Data de Emissão: R$ 38.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 38400
Data de Vencimento: 13/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia registrada no RTDs SP e SC do 3º Aditamento ao Contrato de Locação - Cópia registrada no RTDs SP e SC do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão - Cópia da Apólice de Seguros vigente e constando o endosso em favor da securitizadora, conforme previsto no 3º Aditamento ao Contrato de Locação e Cl. 7.1.2 ?j? e ?k? do TS - Cópia das Demonstrações Financeiras Anuais da Devedora	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: (I) Aval: Prestada pelo Avalistas, sendo ele: JOÃO CARLOS MACHIAVELLI; (II) Fiança do Contrato de Cessão pelo Fiador acima, como principal pagador e solidariamente responsável com a Cedente, de forma irrevogável e irretratável, pelo pagamento da integralidade das Obrigações Garantidas da Cedente, conforme termos e condições previstos no Contrato de Cessão; (III) Fiança do Contrato de Locação prestada pelo Fiador acima no Contrato de Locação, em garantia das obrigações pecuniárias assumidas pela Locatária, nos termos da Cláusula 4.1 do Contrato de Locação; (IV) Alienação Fiduciária de Imóvel: a ser constituída sob o imóvel objeto da matrícula nº 92.542 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP; (V) Seguro;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 170
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 31/05/2034	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão registrado no RTD SP e Belem - Cópia do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão registrado no RTD Belem - Cópia das matrículas dos Imóveis listados no Anexo A do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, constando o registro da garantia em favor da Opea - Celebração de aditamento semestral ao Contrato de Cessão Fiduciária, conforme modelo do Anexo III ao Contrato de Cessão Fiduciária, para atualizar a lista de Direitos Creditórios constante do Anexo III - Cópia dos balancetes trimestrais do Emitente das Notas Comerciais referente ao exercício de 2023 e 2024 - Cópia da comunicação aos devedores dos Direitos Creditórios conforme Anexo V ao Contrato de Cessão Fiduciária	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos Garantidores, sendo eles: RICARDO FREITAS SEVERINO e FERNANDO FREITAS SEVERINO; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: São os lotes listados no Anexo A do contrato de Alienação Fiduciária; (III) Cessão Fiduciária: a Fidiciante cede Fiduciariamente a totalidade dos direitos creditórios que seja oriundo da comercialização dos Lotes do Empreendimento indicados no Anexo I, além disso cede os Direitos Creditórios que seja oriundo do sobejo dos Lotes especificados no Anexo A do contratos de Alienação Fiduciária e cede ainda todos os rendimentos que estejam ligados a venda dos Lotes objeto do Contrato de Cessão Fiduciária.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Série: 1	**Emissão:** 161
Volume na Data de Emissão: R$ 119.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 119000
Data de Vencimento: 26/06/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registo do Contrato de Cessão Fiduciária perante o Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s); - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações perante o(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s); - Envio de notificação ao Devedor para assegurar a ciência dos responsáveis pelo pagamento do respectivo Direito Creditório, nos moldes do Anexo "Modelo de Notificação"; - Registro do Aditamento da Escritura de Emissão de Notas Comerciais RTD Goiânia, RTD Extremoz, RTD Barreto e RTD São Paulo; - Registro do Aditamento do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Goiânia-GO , RTD São Paulo-SP, RTD Olímpia, RTD Extremoz-RN, RTD Barretos-SP; - Endosso dos Seguros à Securitizadora, sendo certo que os Seguros devem ser sempre (a) contratados perante seguradoras de primeira linha, idôneas, regularmente estabelecidas no país; e (a) e renovados perante a mesma seguradora da contratação original; e - Relatório de Monitoramento referente ao mês de dezembro de 2023.	
Garantias: (A) Fiança prestada por: WGR Construtora e Incorporadora - SPE 02 Olímpia Ltda.; WGR Construtora e Incorporadora - SPE 03 Ltda.; Barretos Country Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; Barretos Country Empreendimentos Imobiliários SPE 02 Ltda.; WYN Brasil Operações Turísticas Ltda.; WGR Empreendimentos e Participações Ltda.; GR - Gornero e Rezende Construtora e Incorporadora Ltda.; CREFESP do Brasil Participações Ltda.; Winston Costa Rezende; Filipe Gornero Rezende; Rodolfo Gornero Rezende; Gustavo Gornero Rezende; Pedro Gornero Rezende; (B) Alienação Fiduciária de Participações (Barretos): de 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Barretos Country Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e da GR Participações e Investimentos S.A., incluindo (i) todas e quaisquer quotas que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às já existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; e (ii) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (iii) todos e quaisquer direitos da(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) Fiduciante(s) em razão das quotas: Aliena as Quotas ou Ações do Capital social, definidas como Participações, bem como os valores e direitos vinculados a elas da Barretos e da WGR; (C) Alienação Fiduciária de Participações (WGR): de 100% (cem por cento) das quotas do capital social da WGR CONSTRUTORA E INCORPORADORA - SPE 02 OLÍMPIA LTDA., incluindo (i) todas e quaisquer quotas que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às já existentes por qualquer forma, incluindo em	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; e (ii) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (iii) todos e quaisquer direitos da(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) Fiduciante(s) em razão das quotas; (D) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente os Direitos Creditórios listado no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária WGR e do contrato de Cessão Fiduciária WYN, bem como todos os direitos, frutos, rendimentos e direitos oriundos das listas de Direitos Creditórios desses Contratos de Cessão Fiduciária; (E) Fundo de Despesas; (F) Fundo de Reserva; (G) Fundo de Juros; (H) Fundo Complementar de Destinação; e (I) Fundos de Obras.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 173
Volume na Data de Emissão: R$ 609.600.000,00	**Quantidade de ativos:** 609600
Data de Vencimento: 15/02/2027	
Taxa de Juros: 98% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 162
Volume na Data de Emissão: R$ 75.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 75000
Data de Vencimento: 12/07/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária: Aliena fiduciariamente: Cede Fiduciariamente 800.000 mil quotas emitidas pela OPI e de titularidade da ENNE, que vão representar 100% da totalidade das quotas; 200.000 mil quotas emitidas pela OPI e de titularidade da Sr. Cesar Federmann, que vão representar 100% das quotas e todos os valores que	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

forem associados ou oriundos das quotas alienadas; (II) Cessão Fiduciária: Cede a totalidade dos rendimentos oriundos as exploração do imóvel de matricula n° 67.462, registrado no 2° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernado do Campo/SP; (III) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: Cesar Augusto Federmann e ENNE Engenharia de Negócios Ltda;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 145
Volume na Data de Emissão: R$ 21.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 21300
Data de Vencimento: 26/01/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do relatório de destinação de recursos e seus comprovantes, nos termos dos documentos da emissão, ref. a 2023 e 2024 - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD de Itajaí - Cópia do contrato social atualizado da Alumbra Empreendimentos Imobiliários Ltda. constando o registro da garantia em favor da Opea - Cópia da DF da Devedora Alumbra Empreendimentos Imobiliários Ltda. de 2023 e 2024 - Cópia das matrículas dos Imóveis das unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário Diamond Hill constando a AFI em favor da Opea - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD Itajaí e SP - Cópia dos Balancetes trimestrais dos Garantidores pessoas jurídicas referente ao exercício de 2023 e 2024. - Cópia do envio de notificação aos devedores e eventuais garantidores de todos e quaisquer Direitos Creditórios de que os pagamentos dos valores dos Direitos Creditórios deverão ser realizados na Conta Arrecadadora; - Cópia das certidões trimestrais negativas de débitos fiscais-tributárias da Devedora ref. ao exercício de 2023 e 2024 (NC cl 8.4 c); - Cópia do Relatório de Medição, descrevendo o andamento das obras referente ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia dos projetos executivos, conforme lista a ser apresentada pelo Agente de Medição de Construção (NC cl 8.4 d)	
Garantias: (I) Aval: Prestado pelos Garantidores, sendo eles: Ortus Participações Ltda, AS Participações Empreendimentos Imobiliários Ltda, Alumbra Holding Ltda, Alex Matos de Sales Izefler e Franciscus Antonius Aloysius Van de Weijer; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente as unidades autônomas definidas e especificadas no Anexo A do Contrato de Alienação Fiduciária; (III) Alienação Fiduciária de Quota: Aliena fiduciariamente 12.729.998 milhões de quotas ordinárias e 2 quotas preferencias de emissão da Eminente, que representam 94,99% das quotas ordinárias e 100% das quotas preferencias, respectivamente, qualquer nova quota venha ser adquirida pela emitente e todos os rendimentos, furtos e vantagens referente as elas; (IV) Cessão	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos direitos creditórios atrelados as unidades autônomas descritas no anexo I, e que seja oriunda da concessão de posse ou de direito real;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 150
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 08/09/2026	
Taxa de Juros: CDI + 1,3% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança prestada pela STONE INSTITUIÇÃO DE PAGAMENTO S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 187
Volume na Data de Emissão: R$ 67.357.000,00	**Quantidade de ativos:** 67357
Data de Vencimento: 15/09/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do relatório de rating trimestral atualizado referente ao exercício de 2023 e 2024.	
Garantias: Os CRI não contarão com nenhum tipo de garantia.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 54
Volume na Data de Emissão: R$ 7.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 7000
Data de Vencimento: 18/02/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval, prestado pela BIOMA ASSESSORIA, INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., MARCELO LOMONACO YAZAKI e HENRIQUE TEIXEIRA DE GERONI.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sob a matrícula nº 39.252 ? 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas de 100% (cem por cento) das Quotas detidas pela BIOMA ASSESSORIA, INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA. representativas do capital social da VILA VERTICAL FRADIQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, celebrado com a VILA VERTICAL FRADIQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA; e (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Juros; (vii) Fundo de Obras;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 163
Volume na Data de Emissão: R$ 135.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 135000
Data de Vencimento: 18/09/2030	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis mat 120 perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, bem como a averbação da matrícula 120; - Endosso de todos os seguros dos Imóveis Garantia para a Securitizadora, de forma que esta conste como única beneficiária.; - Cópia do Habite-se e dos Autos de Vistoria do Corpo de Bombeiros dos Imóveis em garantia, conforme AGT de 27/08/2024 - DF da Devedora e das garantidoras - Relatório de Direitos Creditórios	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Comporte Participações S.A; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis conforme especificados no presente relatório; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, conforme descritos no Anexo "Direitos Creditórios" do respectivo documento; (iv) Fundo de Despesas, o qual foi constituído por meio da retenção do Valor de Constituição do Fundo de Despesas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre os recursos objeto da Integralização (NC); (v) Fundo de Reservas, o qual foi constituído por meio da retenção do Valor de Constituição do Fundo de Reserva pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre os recursos objeto da Integralização (NC);	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 191
Volume na Data de Emissão: R$ 65.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 65000
Data de Vencimento: 30/12/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pelas Fiadoras, ATHON MORRO AGUDO 101 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA.. ATHON MORRO AGUDO 102 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON MORRO AGUDO 103 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON CAPITÃO POÇO 101 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON CAPITÃO POÇO 102 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON CAPITÃO POÇO 103 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON CAPITÃO POÇO 104 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON CAPITÃO POÇO 105 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON CAPITÃO POÇO 106 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON CAPITÃO POÇO 107 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON SANTA MARIA DO PARÁ 101 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA. ATHON SANTA MARIA DO PARÁ 102 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON SANTA MARIA DO PARÁ 103 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON SANTA MARIA DO PARÁ 104 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON SANTA MARIA DO PARÁ 105 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON SANTA MARIA DO PARÁ 106 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON SANTA MARIA DO PARÁ 107 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 101 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 102 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 103 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 104 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 105 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 106 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 107 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 108 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA. e ATHON JACUNDÁ 109 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, representativas de 100% (cem por cento) das quotas de emissão das Sociedades e representativas de seu capital social, de titularidade da ATHON DESENVOLVIMENTO S.A. e da ATHON DESENVOLVIMENTO I S.A.; (iii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, quais sejam Tracker (Seguidor Solar ? horizontal mono-eixo - aço corten) e Módulo/Inversor (BiHiKu6-BIFACIAL MONO PERC-CS6W-535 / CSI-125K-T600), conforme descritos no Anexo II aos referidos instrumentos. (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme descritos no Anexo II ao referido instrumento;	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 178
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 22/09/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores das Duplicatas que constituam Recebíveis Cedidos por qualquer meio escrito (inclusive e-mail, desde que com confirmação de entrega emitida pela máquina utilizada pelo remetente) e de comunicação inequívoca admitido em direito, incluindo, mas não se limitando à aposição de nota informativa em faturas ou boletos de cobrança, dando-lhes conhecimento da constituição da Cessão Fiduciária - Comprovação da destinação dos recursos, ref. a 2023 e 2024 - Esclarecimentos quanto aos desenquadramentos da garantia objeto de Cessão Fiduciária - Demonstrações Financeiras da Devedora ref. a 2023 e 2024	
Garantias: (i) Avalista prestado por ALBERI ANTONIO RODRIGUES, ALBERI ANTONIO RODRIGUES JUNIOR, RAFAEL ASSMANN RODRIGUES, DOMÍNIO PARTICIPAÇÕES S.A e ULISSES PARTICIPAÇÕES S.A. (ii) Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a OPEA SECURITIZADORA S.A. e a LEONORA COMÉRCIO INTERNACIONAL LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 204
Volume na Data de Emissão: R$ 10.387.000,00	**Quantidade de ativos:** 10387
Data de Vencimento: 29/04/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação de envio de notificação aos Devedores a respeito da cessão de créditos imobiliários, por meio do envio, aos Devedores, por e-mail com confirmação de recebimento ou por carta com aviso de recebimento (AR), enviada por meio da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos (ECT), de notificação na forma do Anexo II ao Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Lote constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote; (ii) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 249
Volume na Data de Emissão: R$ 74.999.016,12	**Quantidade de ativos:** 74905
Data de Vencimento: 28/02/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvis - Grand Mercure Itaim - Alienação Fiduciária sobre os imóveis descritos nas matrículas n° 154,275, 154,278, 154,311, 154,381, 154,504, 154,205, 154,212, 154.220, 154,221, 154,224, 154,225, 154,236, 154,244, 154.250, 154,251, 154,252, 154,257, 154,258, 154,259, 154.280, 154,281, 154,306, 154,310, 154,313, 154,325, 154,327, 154,335, 154,337, 154,362, 154,370, 154,372, 154,380, 154,382, 154,384, 154,385, 154,386, 154,391, 154,394, 154,395, 154,396, 154,397, 154,400, 154,401, 154,407, 154,409, 154,410, 154,418, 154,421, 154,422, 154,423, 154,424, 154,429, 154,431, 154,438, 154,446, 154,448, 154,450, 154,451, 154,452, 154,456, 154,464, 154,466, 154,478, 154,480, 154,488, 154,489, 154,490, 154,491, 154,492, 154,493, 154,494, 154,497, 154,506 154,507, 154,508, todos do 4º Oficial de Registro de São Paulo/SP; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - NOVOTEL BERRINI - Alienação Fiduciária sobre os imóveis descritos nas matrículas n° 258.767, 258.768, 258.769, 258.770, 258.773, 258.775, 258.777, 258.779, 258.782, 258.783, 258.784, 258.785, 258.788, 258.791, 258.585, 258.587, 258 .589, 258 .593, 258.595, 258 .596, 258 .597, 258.598, 258 .599, 258 .602, 258 .603, 258 .604, 258 .605, 258 .607, 258 .608, 258 .609, 258 .610, 258 .611, 258 .613, 258 .614, 258 .615, 258 .616, 258 .617, 258 .618, 258 .619, 258 .620, 258 .622, 258 .623, 258 .624, 258 .625, 258 .626, 258 .627, 258 .628, 258 .629, 258 .630, 258 .631, 258 .632, 258 .635, 258 .637, 258 .638, 258 .639, 258 .640, 258 .641, 258 .642, 258 .643, 258 .644, 258 .645, 258 .647, 258 .648, 258 .652, 258 .653, 258 .654, 258 .655, 258 .656, 258 .657, 258 .658, 258 .659, 258 .660, 258 .705, 258 .708, 258 .709, 258 .710, 258 .711, 258 .712, 258 .714, 258 .716, 258 .717, 258 .718, 258 .719, 258 .720, 258 .721, 258 .722, 258 .723, 258 .724, 258 .725, 258 .726, 258 .727, 258 .728, 258 .729, 258 .730, 258 .731, 258 .733, 258 .734, 258 .735, 258 .736, 258 .737, 258 .739, 258 .742, 258 .745, 258 .746, 258 .747, 258 .748, 258 .749, 258 .752, 258 .753, 258.754, 258.756, 258.758, 258.760, 258.761, 258.762, 258.763, 258.764, 258.765, todos do 15ª RGI de São Paulo/SP. (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

cedidos (a) os direitos creditórios decorrentes do pagamento do aluguel de unidades autônomas indicados no Anexo IV do Contrato de Cessão Fiduciária; que compõe o empreendimento hoteleiro denominado ?Novotel Berrini?, localizado na Rua Henri Dunant, nº 792, conjunto 251, Chácara Santo Antônio, CEP 04709-110, na cidade de São Paulo/SP, (b) os direitos creditórios pagos a título de dividendos pela L.E.B.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 27.491.163/0002-51 à Devedora na qualidade de sócia participante da sociedade em conta de participação e proprietária das unidades autônomas indicadas no Anexo IV do Contrato de Cessão Fiduciária, e (c) 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios decorrentes da 1ª Parcela e da 2ª Parcela do preço de aquisição do Hotel Angra dos Reis; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 211
Volume na Data de Emissão: R$ 196.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 196000
Data de Vencimento: 16/11/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6079% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do 1° Aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures devidamente registrada no RTD de SP e na JUCESP; - Envio do 2° Aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures devidamente registrada no RTD de SP; - Envio da Escritura de Emissão de Debêntures devidamente registrada no RTD de SP; e - Envio da renovação do Relatório de Rating referente ao ano de 2024. - Declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu Estatuto Social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (ii) que não foi informada sobre a ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores referente ao ano de 2024; - Comprovação da Destinação Futura por relatório, nos moldes do Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures, a respeito da aplicação dos recursos obtidos com a Emissão, com descrição detalhada e exaustiva da Destinação Futura descrevendo os valores e percentuais destinados aos Imóveis, aplicados no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento dos CRI, bem como o envio dos contratos de locação vigentes e comprovantes de pagamento realizado no período para cada Imóvel referente ao 1° e ao 2° semestres de 2024; - (a) cópia das demonstrações financeiras completas, consolidadas e auditadas da Emissora e das Fiadoras relativas ao exercício social de referência, preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes com registro válido na CVM; (b) relatório contendo	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

memória de cálculo detalhada para acompanhamento dos Índices Financeiros, compreendendo as contas abertas de todas as rubricas necessárias para a obtenção final de tais Índices Financeiros, atestando a sua efetiva legalidade, legitimidade, validade, ausência de vícios, suficiência de informações e veracidade, sob pena de impossibilidade de verificação e conferência pela Securitizadora, podendo este solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários; e (c) declaração, assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (c.1) não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações perante a Debenturista; (c.2) que os bens e ativos da Emissora foram mantidos devidamente assegurados; e (c.3) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora referente ao exercício social encerrado em 2024; - Celebração de aditamento à Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, de forma a (a) alterar a Emissora para a CLI Sul e (b) excluir a CLI Sul como Fiadora da Emissão, para realização da Incorporação da Emissora pela CLI Sul.
Garantias: (i) Fiança prestada pela CLI SUL S.A. e pela CORREDOR LOGÍSTICA E INFRAESTRUTURA S.A.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 192
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 20/11/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2024; - Envio da matrícula n° 67.434 atualizada do Imóvel evidenciando o registro da alienação fiduciária em garantia ora outorgada, conferindo aos Fiduciários a propriedade fiduciária do Imóvel, livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus ou gravames. - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária, no competente cartório de registro de títulos e documentos das Comarcas de São José, Estado de Santa Catarina, São Paulo, Estado de São Paulo e Palhoça, Estado de Santa Catarina; e - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no competente Cartório de Registro de Imóveis da comarca da cidade onde se localiza o Imóvel. - Declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização; e a (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI referente ao exercício social encerrado em 2024; - Relatório no formato constante do Anexo II do Termo de Emissão devidamente assinado por seu representante legal, informando o valor total	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

destinado a cada Empreendimento Destinação durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; e os respectivos Documentos Comprobatórios referente ao 1° e 2° semestres de 2024.
Garantias: (i) Aval prestado pela Z&M PARTICIPAÇÕES LTDA. e pela GABRIELA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A.; (ii) Alienações Fiduciárias de Imóveis: (i) sob a matrícula nº 26.215, registrado no Registro de Imóveis de São José/SC, com proprietário Z&M Participações Ltda.; (ii) sob a matrícula nº 32.291 no 2º Registro de Imóveis de Porto Velho/RO, com proprietário Z&M Participações Ltda.; (iii) sob a matrícula nº 67.434, registrado no 2º Registro de Imóveis de Cuiabá/MT, com proprietário Z&M Participações Ltda.; (iv) sob a matrícula nº 29.516 registrada no 1º Registro de Imóveis de Tangará da Serra/MT, com proprietário Z&M Participações Ltda.; (v) sob a matricula nº 54.264, registrado no 1º Registro de Imóveis de Sinop/MT, com proprietário Z&M Participações Ltda. e (vi) sob a matrícula nº 44.653 registrado no 5º Registro de Imóveis de Cuiabá/MT (2ª Circunscrição), com proprietário Z&M Participações Ltda.; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 214
Volume na Data de Emissão: R$ 81.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 81000
Data de Vencimento: 20/12/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras e-ou balanços da Fiduciantes e das Companhias, conforme o caso, além dos respectivos estatutos sociais atualizados referentes aos anos de 2023 e 2024; - declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores referentes aos anos de 2023 e 2024; - demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emissora, bem como as demonstrações financeiras combinadas entre a Emissora e a JFL Nova 01 Empreendimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 42.496.996-0001- 18 relativas ao exercício social então encerrado, preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos na República Federativa do Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes; e (2) da declaração assinada por representantes legais com poderes para tanto atestando (I) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão; (II) não ocorrência de qualquer	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na Cláusula Oitava da Escritura de Emissão; (III) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora; (IV) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da Emissora estão devidamente assegurados; e (V) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da Emissora perante a Debenturista e o Agente Fiduciário, nos termos da Escritura de Emissão e do Termo de Securitização; e (3) relatório específico de apuração do Índice Financeiro elaborado pela Emissora, contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias que demonstrem o cálculo do Índice Financeiro, acompanhado dos laudos de avaliação utilizados como base para o cálculo, sendo certo que a Debenturista poderá solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários referentes aos anos de 2023 e 2024; - comprovação de destinação dos recursos obtidos com a Emissão, no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do término de cada período de 6 (seis) meses, a partir da Data de Emissão, por meio do envio de relatório substancialmente na forma do Anexo VII da Escritura de Emissão, informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente destinado pela Emissora para cada Imóvel Lastro durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação, acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 1° e o 2° semestres de 2024.
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Ações da totalidade das ações, presentes e/ou futuras, emitidas pela SPE II JFL 125 e SPE II JML 747 de titularidade da JFL HOLDING S.A.; (ii) Cessão Fiduciária sob Condição Suspensiva, do domínio resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer recebíveis de titularidade das SPEs Garantidoras decorrentes das participações no resultado do Consórcio JMF 747 e do Consórcio FL 125; (iii) Alienação Fiduciária de Ações - SPE AVNU; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas Mena; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel - JML 747 II; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel - JFL 125 II; (vii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Terreno Mena Barreto; e (viii) Cessão Fiduciária Sobejo AVNU; (ix) Fiança prestada pelo Sr. Jorge Felipe Lemann.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 198
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 22/05/2028	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Escritura de Hipoteca lavrada; - Registro dos Contratos de Cessão Fiduciária nos competentes Cartórios de RTD; - Registro do Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas SPEs do Empreendimento nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das Cidades de Ribeirão Preto e de	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

São Paulo, SP; e - Registro do instrumento de alteração do contrato social da Sociedade para refletir a Alienação Fiduciária de Quotas na Junta Comercial do Estado de São Paulo. - Registro do instrumento de alteração do contrato social da Sociedade para refletir a Alienação Fiduciária de Quotas na Junta Comercial do Estado de São Paulo; - relatório contendo a relação de Direitos Creditórios Inadimplentes, com a indicação do valor e do prazo de inadimplemento referente aos meses de abril a dezembro de 2024; - cópia das demonstrações financeiras da Emitente e dos Avalistas PJ, relativas ao respectivo exercício social encerrado; (ii) cópia da declaração de imposto de renda dos Avalistas PF; (iii) declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emitente e dos Avalistas, na forma dos seus documentos societários, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação, conforme aplicável a cada ujma das séries; (b) a não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, conforme aplicável a cada uma das séries; e (c) que não foram praticados atos em desacordo com o seu respectivo contrato social referente ao ano de 2023 e 2024; - Índice de Liquidez, bem como a memória de cálculo e os documentos que comprovam o cálculo do valor presente da carteira de recebíveis dos Empreendimentos ao Agente de Espelhamento referente aos meses de janeiro a dezembro de 2024; - demonstrações financeiras ou balanços dos Fiduciantes e-ou a Sociedade, conforme o caso além do contrato social atualizado referentes em 2023 e 2024; - envio do o Valor Mínimo da Cessão Fiduciária referente aos meses de fevereiro a dezembro de 2024.
Garantias: (i) Aval, HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS; e JOÃO MARCELO DE ANDRADE BARROS; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas 1 da HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e de titularidade da Devedora e do PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS, representativas de 100% (cem por cento) das cotas de emissão da HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; (iii) Alienação Fiduciária Terreno objeto da matrícula nº 161.937, registrada no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto; (iv) Hipoteca de 1º (primeiro) grau das unidades autônomas do Empreendimento descritas no Anexo VII do Termo de Emissão; (v) o Seguro Garantia do Empreendimento no valor de até R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) para a conclusão das obras do Empreendimento; (vi) Fundo de Obras 1; (vii) a Cessão Fiduciária Unidades dos recebíveis decorrentes da comercialização de Unidades Empreendimento; (viii) a Alienação Fiduciária de Quotas 2 da HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e de titularidade da Devedora e do PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS, representativas de 100% (cem por cento) das cotas de emissão da HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; (ix) o Seguro Garantia do Loteamento no valor de até R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para a conclusão das obras do Loteamento; (x) Cessão Fiduciária Lotes da proporção indicada no Anexo IX dos recebíveis decorrentes da comercialização dos lotes do Loteamento (?Lotes?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 197
Volume na Data de Emissão: R$ 280.431.000,00	**Quantidade de ativos:** 280431
Data de Vencimento: 13/10/2028	
Taxa de Juros: PRE + 11,3487% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Prazo final para envio do relatório da Standard & Poor's para realizar a classificação de risco (rating) dos CRI, a qual deverá (i) atualizar tal classificação de risco, nos termos da Escritura de Emissão; (ii) bem como divulgar amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco. (30-09-2024) - Prazo final para envio do relatório da Standard & Poor's para realizar a classificação de risco (rating) dos CRI, a qual deverá (i) atualizar tal classificação de risco, nos termos da Escritura de Emissão; (ii) bem como divulgar amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco. (01-04-2024) - Prazo final para envio do relatório da Standard & Poor's para realizar a classificação de risco (rating) dos CRI, a qual deverá (i) atualizar tal classificação de risco, nos termos da Escritura de Emissão; (ii) bem como divulgar amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco. (01-07-2024) - Prazo final para envio do relatório da Standard & Poor's para realizar a classificação de risco (rating) dos CRI, a qual deverá (i) atualizar tal classificação de risco, nos termos da Escritura de Emissão; (ii) bem como divulgar amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco. (02-01-2024) - Prazo final para envio do Índice Financeiro. (02-01-2024) Prazo final para protocolo do Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora na JUCERJA, no qual será inscrita a Debenturista e anotadas as condições essenciais da Emissão, nos termos do parágrafo 4º do artigo 62, da Lei das Sociedades por Ações. (22-12-2023) - Prazo final para envio de (1) cópia das informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre acompanhadas de notas explicativas e relatório de revisão especial; e (2) cópia do relatório específico de apuração do Índice Financeiro elaborado pela Emissora, contendo a memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para sua obtenção. (15-08-2024) - Prazo final para envio de (1) cópia das informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre acompanhadas de notas explicativas e relatório de revisão especial; e (2) cópia do relatório específico de apuração do Índice Financeiro elaborado pela Emissora, contendo a memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para sua obtenção. (16-05-2024) - Prazo final para envio de (1) cópia das informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre acompanhadas de notas explicativas e relatório de revisão especial; e (2) cópia do relatório específico de apuração do Índice Financeiro elaborado pela Emissora, contendo a memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para sua obtenção. (14-11-2024) - Prazo final para envio de declaração assinada pelos representantes legais da Emissora, informando o valor de corte a que a Emissora e-ou suas Controladas estão sujeitas, de acordo com instrumentos financeiros dos quais seja(m) parte, acompanhada da cópia do referido instrumento celebrado, para que a Securitizadora possa ter conhecimento do	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

valor de corte a ser aplicado nas Hipóteses de Vencimento Antecipado, conforme aplicável. (30-04-2024) - Prazo final para envio de (1) cópia das demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes; (2) declaração assinada pelos representantes legais da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (I) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão; (II) a não ocorrência de qualquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado e a inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante a Debenturista ; (III) o cumprimento da obrigação de manutenção do registro de companhia aberta da Emissora; (IV) o cumprimento da obrigação de manutenção do departamento para atender os Titulares dos CRI; e (V) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social; (3) cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Emissora ou à sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou contas da Emissora, sendo que esta obrigação não será aplicável a comunicações (I) que não tenham implicação direta relevante sobre as Debêntures; ou (II) nas quais haja dever de sigilo por parte da Emissora; e (4) cópia do relatório específico de apuração do Índice Financeiro elaborado pela Emissora, contendo a memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para sua obtenção, sob pena de impossibilidade de acompanhamento pela Securitizadora. (01-04-2024)

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 203
Volume na Data de Emissão: R$ 180.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 180000
Data de Vencimento: 16/11/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 9,89% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela J&F Investimentos S.A.; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 228
Volume na Data de Emissão: R$ 14.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 14500
Data de Vencimento: 29/11/2027	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do arquivamento das Atas de Aprovação perante a JUCESP; e - Cópia da apólice ou os certificados dos Seguros da Obra, nos quais conte a Securitizadora como beneficiária. - comprovar a Destinação Futura e a comprovação da alocação total dos recursos líquidos da Emissão referente ao 1° e ao 2° semestres de 2024; - Celebração do 4° Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;
Garantias: (i) o Aval prestado pelas Devedoras, e pelo Sr. VALTER PATRIANI; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas sobre a totalidade das quotas das Sociedades Incorporadoras, bem como eventuais valores a pagar pelas Sociedades Incorporadoras, relativos às quotas, ou seja, direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pelos sócios das Sociedades Incorporadoras, contra as Sociedades Incorporadoras, seja em função da titularidade de quotas do capital social das Sociedades Incorporadoras, seja por qualquer outra razão, tais como, mas não limitado a, os adiantamentos para futuro aumento de capital, bem como os frutos, rendimentos, vantagens, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, juros sobre capital próprio, redução de capital, resgate, amortização de ações e remuneração a título de pro labore, e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às quotas das Sociedades Incorporadoras; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis, (a) objeto da matrícula nº 149.130, do 1º Oficial Registro de Imóveis de Campinas, do estado de São Paulo e (b) objeto da matrícula nº 175.009 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André, do estado de São Paulo; e (v) os Seguros (a) seguro de riscos de engenharia, para garantir eventuais danos causados às obras dos Empreendimentos, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, o valor total das obras dos Empreendimentos (?Seguros de Riscos de Engenharia?); (b) seguro de responsabilidade civil, para garantir eventuais danos causados aos profissionais da construtora contratada para execução das obras dos Empreendimentos, seus subcontratados e a terceiros, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, 15% do custo total de construção dos Empreendimentos (?Seguros de Responsabilidade Civil?, que quando referido em conjunto com os Seguros de Riscos de Engenharia, ?Seguros da Obra?); e (c) o seguro de garantia de execução (Performance Bond) referente aos Empreendimentos, com valor de cobertura de, no mínimo, 20% sobre o valor total das Obras (?Seguros Performance Bond?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 234
Volume na Data de Emissão: R$ 1.161.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1161000

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Data de Vencimento: 16/01/2034	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências:; - Relatório no formato constante do Anexo II do Instrumento de Emissão de Letra Financeira devidamente assinado por representantes legais do Emissor devidamente autorizados, inclusive por meio de procuração, informando o valor total destinado a cada Empreendimento Destinação referente ao 2° semestre de 2024; - Demonstrações financeiras auditadas completas da Devedora relativas ao exercício social encerrado em 2024	
Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 202
Volume na Data de Emissão: R$ 320.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 320000
Data de Vencimento: 15/12/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5702% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no Cartório de Registro de Títulos e Documentos. - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos no Cartório de Registro de Títulos e Documentos. - Relatório contemplando o percentual de alocação dos recursos nos Projetos Elegíveis, a descrição dos Projetos Elegíveis que foram financiados com tais recursos e os impactos socioambientais, conforme indicadores definidos no Framework. - Contratação de novas apólices de Seguros referente ao ano de 2024; - (a) memória de cálculo, elaborada pela Emissora, com todas as rubricas necessárias que demonstrem o cumprimento do ICSD Mínimo, após a primeira Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais, sob pena de impossibilidade de acompanhamento do ICSD Mínimo pela Securitizadora, podendo este solicitar à Emissora e-ou aos auditores independentes da Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários; e (b) declaração assinada pelos representantes legais da Emissora, nos termos de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Emissão; (2) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares das Notas Comerciais e-ou Titulares dos CRI; e (3) que não foram praticados atos em desacordo com seu estatuto social referente ao ano de 2024; - cópia das informações semestrais atualizadas relativas ao respectivo semestre, preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor referente ao 1° e 2° semestres de 2024.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: (a) Alienação Fiduciária de Máquinas e Equipamentos da totalidade dos equipamentos relacionados aos Empreendimentos Lastro, nos termos do ?Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Equipamentos e Outras Avenças, sob Condição Suspensiva?; (b) a Alienação Fiduciária de Ações e Quotas da totalidade das ações presentes e futuras de emissão da Emissora, e pela Emissora, na qualidade de quotista das SPEs da totalidade das quotas presentes e futuras de emissão das SPEs; (c) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (i) da totalidade dos direitos da Emissora e das SPEs contra o Banco Depositário com relação à titularidade das Contas Cedidas (conforme definidas no Contrato de Cessão Fiduciária); (ii) os direitos, frutos, rendimentos, remuneração, reembolso de capital e vantagens que forem atribuídos expressamente às quotas atualmente emitidas e/ou que vierem a ser emitidas por qualquer das SPEs, e que sejam de titularidade da Emissora, a qualquer título, inclusive, sem limitação, lucros, dividendos, juros sobre o capital próprio, rendas, distribuições, proventos, resgates, reduções de capital, bonificações e quaisquer outros valores creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues, ou a serem creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues, por qualquer razão, à Emissora pelas SPEs; e (iii) da totalidade dos direitos creditórios titulados e/ou que venham a ser titulados pelas SPEs, inclusive quaisquer créditos, presentes e futuros, decorrentes da remuneração bem como eventuais valores extraordinários de eventuais indenizações e pagamentos extraordinários, conforme existentes, originados (w) dos contratos relacionados ao sistema de geração de energia elétrica celebrados entre determinados clientes e as SPEs (x) dos contratos de engenharia, aquisição e construção (EPC) celebrados entre determinados prestadores de serviços e as SPEs (y) dos contratos de prestação de serviços de operação e manutenção (O&M) celebrados entre determinados prestadores de serviços e as SPEs, e (z) das apólices de Seguros operacionais contratadas pelas SPEs relacionados aos Empreendimentos Lastro(?Cessão Fiduciária?); e (d) Fiança Bancária junto com instituição(ões) financeira(s) que possua(m) rating mínimo de ?AA+? em escala local, ou equivalente em escala global, pela Standard & Poor?s, pela Fitch Ratings ou pela Moody?s (?Bancos Fiadores?), como condição prévia à subscrição e integralização das Notas Comerciais, fiança bancária em favor do Titular das Notas Comerciais (?Fiança Bancária?), sob condição resolutiva, nos termos dos artigos 127 e seguintes do Código Civil, qual seja, a Conclusão dos Empreendimentos Futuros.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 230
Volume na Data de Emissão: R$ 22.244,00	**Quantidade de ativos:** 22244
Data de Vencimento: 15/12/2039	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - comprovação à Securitizadora da aquisição de máquinas e equipamentos que atendam às descrições e às especificações técnicas constantes dos Anexos I aos Contratos de Arrendamento UFVs Lastro, o que será apurado pela Securitizadora, exclusivamente, com base em conciliação e relatório emitidos pelo Engenheiro Independente, onde deverá constar indicado, expressamente, que a aquisição de todo o maquinário em questão ocorreu corretamente; - Cópia da alteração do Contrato Social da Sociedade para refletir a Alienação Fiduciária de Quotas na JUCESP; - Apresentação da matrícula atualizada dos Imóveis UFVs Lastro, a titularidade de direito real de superfície com relação a 3 (três) hectares do Imóvel UFV Coronel e a 12 (doze) hectares do Imóvel UFV Brodowski; e - Informe mensal de gestão referente a dezembro de 2023. - Demonstrações financeiras devidamente auditadas por Auditor Independente Autorizado, e a respectiva memória de cálculo elaborada pela Cedente, acompanhada do parecer do Auditor Independente Autorizado validando o cálculo do ICSD 02 referente aos anos de 2023 e 2024; - balancetes mensais e extrato da Conta de Livre Movimentação. referente aos meses de fevereiro a dezembro de 2024 - balanços patrimoniais, balancetes e demonstrações não auditados do resultado do seu exercício e a respectiva memória de cálculo elaborada pela Cedente referentes ao 1° e 2° semestres de 2024.
Garantias: (i) A Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) a Alienação Fiduciária de Direito Real de Superfície; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iv) a Fiança pela NewSun Energy Brazil S.A.; (v) o Fundo de Despesas; (vi) o Fundo de Reserva; (vii) o Fundo de Juros; (viii) o Fundo de Obras; e (ix) os Seguros

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 200
Volume na Data de Emissão: R$ 160.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 160000
Data de Vencimento: 15/12/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Cessão Fiduciária nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades da sede das Partes, qual sejam (i) Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás; e (ii) São Paulo, Estado de São Paulo. - Cópia dos balancetes gerenciais internos e consolidados pela Emissora referente ao 4T de 2024; - Declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora e da Devedora, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização; e a (ii) não ocorrência de	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.
Garantias: (i) Fiança pelo Sr. FREDERICO PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO, pelo Sr. GUILHERME PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO, pelo Sr. ANDRÉ PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO, pelo Sr. RODOLFO DAFICO BERNARDES DE OLIVEIRA e pela FGR PARTICIPAÇÕES S.A.; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas de 51% (cinquenta e um por cento) das quotas representativas do capital social da SPE Jardins Marselha/Lyon, equivalentes a 510 (quinhentas e dez) quotas de titularidade da Devedora; e (iii) a Cessão Fiduciária da totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, titulados ou que venham a ser titulados pela SPE Jardins Marselha/Lyon nos termos do "Instrumento Particular de Constituição de Consórcio Casas Jardins Marselha e Lyon" celebrado entre a SPE Jardins Marselha/Lyon e a FGR Jardins Gramado SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 10 23.281.888/0001-83, em 4 de agosto de 2020, conforme posteriormente aditado, decorrentes única e exclusivamente da compra e venda das unidades autônomas residenciais do Empreendimento Jardins Marselha, nos termos dos contratos de compra venda de tais unidades, indicados e atualizado periodicamente nos termos do Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, e devidos pelos seus respectivos compradores, juntamente com a totalidade dos respectivos acessórios, incluindo, mas não se limitando aos encargos moratórios, multas, penalidades e indenizações.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 185
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 23/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do Relatório de Medição referente ao exercício de 2023 e 2024; e - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais em Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da(s) sede(s) das Partes. - Contratação dos Seguros; - Relatório Semestral, acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação referente ao 1° e 2° semestres de 2024.	
Garantias: (i) Aval prestado pela (a) SPE GLK Alphaville Ltda. (b) SPE Vista Alta Alphaville Ltda.; (c) NGN - Negócios e Participações S.A.; (d) Construtora Brasil S.A.; (e) Stone Building S.A. Indústria e Comércio; (f) Felipe Omar Katibe Chukr; e (g) Edinea Bento Minomo; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel registrado sob a matrícula nº 225.665, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santana de Parnaíba, SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Alienação	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Fiduciária de Participações representativas de 100% (cem por cento) das quotas do capital social da SPE Vista Alta Alphaville Ltda; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundo de Despesas; e (vi) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 223
Volume na Data de Emissão: R$ 140.766.000,00	**Quantidade de ativos:** 140766
Data de Vencimento: 26/11/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Prazo final para registro do Contrato de Cessão Fiduciária (i) no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo e da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, e (ii) na B3 S.A. ? Brasil, Bolsa e Balcão (?B3?), na qualidade de entidade registradora e central depositária das CCI em Garantia, nos casos de CCI em Garantia. (02-01-2024) Prazo final para registro da Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente, no cartório de registro de imóveis. (27-12-2023) Prazo final para registro da Alienação Fiduciária de Quotas no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente. (08-01-2024) Prazo final para celebração da Alteração Contratual da Sociedade para refletir a Alienação Fiduciária de Quotas. (08-01-2024) Prazo final para envio do relatório de medição, com base no acompanhamento mensal e a realização das medições das obras do Empreendimento Imobiliário. (14-11-2024) Prazo final para envio do relatório de medição, com base no acompanhamento mensal e a realização das medições das obras do Empreendimento Imobiliário. (13-09-2024) Prazo final para envio do relatório de medição, com base no acompanhamento mensal e a realização das medições das obras do Empreendimento Imobiliário. (15-01-2025) Prazo final para envio do relatório de medição, com base no acompanhamento mensal e a realização das medições das obras do Empreendimento Imobiliário. (15-07-2024) Prazo final para envio do relatório de medição, com base no acompanhamento mensal e a realização das medições das obras do Empreendimento Imobiliário. (15-10-2024) Prazo final para envio do relatório de medição, com base no acompanhamento mensal e a realização das medições das obras do Empreendimento Imobiliário. (15-05-2024) Prazo final para envio do relatório de medição, com base no acompanhamento mensal e a realização das medições das obras do Empreendimento Imobiliário. (15-02-2024) Prazo final para envio do relatório de medição, com base no acompanhamento mensal e a realização das medições das obras do Empreendimento Imobiliário. (13-12-2024) Prazo final para envio do relatório de medição, com base no acompanhamento mensal e a realização das medições das obras do Empreendimento Imobiliário. (15-03-2024) Prazo final para envio do relatório de medição, com base no acompanhamento mensal e a realização das medições das obras	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

do Empreendimento Imobiliário. (15-04-2024) Prazo final para envio do relatório de medição, com base no acompanhamento mensal e a realização das medições das obras do Empreendimento Imobiliário. (14-06-2024) Prazo final para envio do relatório de medição, com base no acompanhamento mensal e a realização das medições das obras do Empreendimento Imobiliário. (15-08-2024) Prazo final para envio de cópia das últimas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e da SPE Tapiriri, auditadas por auditor independente registrado na CVM, relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM. (01-04-2024) Prazo final para envio de cópia do contrato social da Sociedade atualizado. (01-04-2024) Prazo final para envio de relatório escrito contendo as informações que atestem a verificação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, pelo Agente de Monitoramento, observado que as informações constantes de referido relatório serão sempre referentes ao fechamento do mês anterior. (19-08-2024) Prazo final para envio de relatório escrito contendo as informações que atestem a verificação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, pelo Agente de Monitoramento, observado que as informações constantes de referido relatório serão sempre referentes ao fechamento do mês anterior. (17-01-2025) Prazo final para envio de relatório escrito contendo as informações que atestem a verificação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, pelo Agente de Monitoramento, observado que as informações constantes de referido relatório serão sempre referentes ao fechamento do mês anterior. (17-04-2024) Prazo final para envio de relatório escrito contendo as informações que atestem a verificação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, pelo Agente de Monitoramento, observado que as informações constantes de referido relatório serão sempre referentes ao fechamento do mês anterior. (18-03-2024) Prazo final para envio de relatório escrito contendo as informações que atestem a verificação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, pelo Agente de Monitoramento, observado que as informações constantes de referido relatório serão sempre referentes ao fechamento do mês anterior. (17-09-2024) Prazo final para envio de relatório escrito contendo as informações que atestem a verificação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, pelo Agente de Monitoramento, observado que as informações constantes de referido relatório serão sempre referentes ao fechamento do mês anterior. (17-10-2024) Prazo final para envio de relatório escrito contendo as informações que atestem a verif
Garantias: (i) a Alienação Fiduciária de Imóvel da propriedade superveniente de determinados lotes decorrentes do Imóvel, conforme indicados no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas, representando a totalidade de quotas de emissão da TAPIRIRI EMPREENDIMENTOS LTDA., detidas pelas Fiduciantes; (iii) Fiança prestada por: TAPIRIRI EMPREENDIMENTOS LTDA.; ARTHUR MATARAZZO BRAGA; ASTÉRIO VAZ SAFATLE; FERNANDO BRUNO DE ALBUQUERQUE; LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO; RICARDO SETTON; CARLOS AUGUSTO CURIATI BUENO; HERNANI MORO VARELLA GUIMARÃES JÚNIOR; (iv) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da propriedade resolúvel e a posse indireta (i) dos direitos creditórios decorrentes da venda dos lotes do Empreendimento Imobiliário, conforme indicados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária (?Direitos Creditórios?); (ii) dos Direitos Creditórios decorrentes da venda futura dos lotes do

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Empreendimento Imobiliário, conforme indicados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; e (iii) das cédulas de crédito imobiliárias, presentes e futuras, que venham a ser emitidas, a depender da modalidade de venda do lote utilizada pela SPE Tapiriri, representativas dos Direitos Creditórios; (v) o Fundo de Reserva; e (vi) o Fundo de Obras

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 233
Volume na Data de Emissão: R$ 12.267.000,00	**Quantidade de ativos:** 12267
Data de Vencimento: 26/12/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 7,89% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Prazo final para envio de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando, pelo menos, (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) não possuir ciência sobre a ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores. (31-12-2024) Observações: Encaminhado e-mail em 10.01.25 solicitando o envio da declaração. Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (02-09-2024) Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (31-12-2024) Observações: Encaminhado e-mail em 10.01.25 solicitando o relatório. Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (30-04-2024) Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (01-07-2024) Prazo final para	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (02-12-2024) Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (01-04-2024) Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (31-05-2024) Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (31-01-2024) Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (30-09-2024) Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (31-10-2024) Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório ind
Garantias: (i) o Fundo de Despesas; e (ii) o Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 241
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 15/12/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 360.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: Prazo final para envio do Registro do 1º Aditamento Contrato de Alienação Fiduciária de Superfície no RGI competente (15-04-2024) Prazo final para envio das Demonstrações financeiras completas anuais da Cedente (03-04-2024) Prazo final para envio do Comprovante de envio da notificação da Cessão aos Devedores (13-03-2024) Prazo final para envio da Verificação mensal do Fluxo Mínimo Mensal dos Créditos Imobiliários (16-12-2024) Prazo final para envio da Verificação mensal do Fluxo Mínimo Mensal dos Créditos Imobiliários (16-09-2024) Prazo final para envio da Verificação mensal do Fluxo Mínimo Mensal dos Créditos Imobiliários (18-11-2024) Prazo final para envio da Verificação mensal do Fluxo Mínimo Mensal dos Créditos Imobiliários (15-08-2024) Prazo final para envio da Verificação mensal do Fluxo Mínimo Mensal dos Créditos Imobiliários (15-10-2024) Prazo final para envio da Verificação mensal do Fluxo Mínimo Mensal dos Créditos Imobiliários (15-07-2024) Prazo final para envio da Verificação mensal do Fluxo Mínimo Mensal dos Créditos Imobiliários (17-06-2024) Prazo final para envio da Verificação mensal do Fluxo Mínimo Mensal dos Créditos Imobiliários (15-01-2025)
Garantias: (i) Alienação fiduciária da Propriedade Superficiária a ser constituída pela SPE em favor da Emissora.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 236
Volume na Data de Emissão: R$ 51.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 51250
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - (1) cópia das informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório de revisão dos auditores independentes; bem como; (2) declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora no âmbito desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social; e (3) cópia de relatórios, preparados pela Emissora, demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro pela Emissora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro, sob pena de impossibilidade de acompanhamento do referido Índice Financeiro pelo Agente Fiduciário, podendo este solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários referente ao 1T, 2T, 3T e 4T de 2024;	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

e - cópia das demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor relativas ao respectivo exercício social acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório dos auditores independentes; bem como (2) declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora nos termos da Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social; (3) cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Emissora, ou à sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou contas da Emissora, sendo que esta obrigação não será aplicável a comunicações (i) que não tenham implicação direta relevante sobre as Debêntures; ou (ii) nas quais haja dever de sigilo por parte da Emissora; e (4) cópia de relatórios preparados pela Emissora demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro pela Emissora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro do qual deverão constar os dados que serviram de suporte para a respectiva apuração, sob pena de impossibilidade de acompanhamento do referido Índice Financeiro pelo Agente Fiduciário, podendo este solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários referente ao exercício social encerrado em 2023 e 2024.
Garantias: (i) Fiança prestada pela UNIDAS LOCAÇÕES E SERVIÇOS S.A.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 224
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120000
Data de Vencimento: 06/01/2034	
Taxa de Juros: CDI + 2,1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovante do Registro da CCI na B3; - Relatório de Verificação acompanhado (i) para fins de construção e reforma, cópia dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos Empreendimentos Imobiliários e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos Imobiliários do respectivo semestre; e (ii) para fins de pagamento de aluguel, cópia dos contratos de locação vigentes e comprovantes de pagamentos das locações referente ao 1° e 2° semestres de 2024; - (i) cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora relativas ao respectivo exercício social, e acompanhadas do relatório	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

da administração e do parecer de auditoria do respectivo auditor independente; e (ii) declaração assinada por representantes legais da Devedora e dos Avalistas atestando que: (I) permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Emissão; (II) não ocorreu ou está ocorrendo qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou descumprimento de obrigações da Devedora ou dos Avalistas perante os titulares dos CRI e Securitizadora; e (B) 180 (cento e oitenta dias) dias corridos da data de encerramento de cada exercício social: (a) cópia das demonstrações financeiras auditadas da Avalista Pessoa Jurídica relativas ao respectivo exercício social, e acompanhadas do relatório da administração e do parecer de auditoria do respectivo auditor independente;
Garantias: (i) Aval prestada por PATRIMONIAL F2R ADMINISTRACAO IMOBILIÁRIA LTDA.; ROMMEL FERNANDES DOMINGOS; RODRIGO FERNANDES DOMINGOS; e PAULO VINÍCIUS PEREIRA RIBEIRO; (ii) a Cessão Fiduciária de todos e quaisquer recursos, direitos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios, da Devedora, depositados e/ou existentes na conta corrente a ser mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (Banco nº 341), de 7 titularidade (a) da Filial 1 da Devedora, na agência 0925, conta corrente 67710-6; (b) da Filial 2 da Devedora, agência 0925, conta corrente 67711-4; e (iii) a Alienação Fiduciária da propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta do Imóvel de sua titularidade, de propriedade da Devedora, em conformidade com os artigos 22 e seguintes da Lei 9.514, cuja matrícula é a 81.004 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, incluindo as benfeitorias e as edificações, existentes e que forem construídas até a integral quitação das Obrigações Garantidas, independentemente de terem sido averbadas ou não na respectiva matrícula.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 232
Volume na Data de Emissão: R$ 93.816.000,00	**Quantidade de ativos:** 93816
Data de Vencimento: 07/11/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6823% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras da Cedente consolidadas, relativas ao respectivo exercício encerrado e auditadas por auditor independente registrado na CVM, referente ao ano de 2024.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel sobre os imóveis registrados sob as matrículas 149.104, 149.105, 149.106, 149.107, 149.108, 149.109, 149.110 e 149.111 perante o 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fundo de Obras.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 181
Volume na Data de Emissão: R$ 216.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 216000
Data de Vencimento: 04/01/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas; e (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 215
Volume na Data de Emissão: R$ 19.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 19000
Data de Vencimento: 12/01/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências - Contrato de AF de Equipamentos registrado no RTD SP; - Termo de Emissao de Notas Comerciais registrado no RTD SP; - Relatório da comprovação da Destinação dos Recursos referente ao 1° e ao 2° semestres de 2024; - Balanço patrimonial, das Demonstrações Financeiras dos Fiadores pessoas jurídicas e da Devedora referentes ao exercício social encerrado em 2024.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iv) a Alienação Fiduciária de Ações; (v) a Cessão Fiduciária; (vi) o Fundo de Despesas; (vii) o Fundo de Reserva; (viii) o Fundo de Liquidez;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 231
Volume na Data de Emissão: R$ 33.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 33500
Data de Vencimento: 20/07/2026	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Taxa de Juros: IPCA + 9,4% a.a. na base 360.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Prazo final para o envio do Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo VI da CCB, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior e notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e-ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, referentes ao 2° semestre de 2023, e ao 1° e 2° semestres de 2024; - PRAZO FINAL para a Devedora fornecer cópia de demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao respectivo exercício trimestral encerrado. (15-08-2024) - PRAZO FINAL para a Devedora fornecer cópia de demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao respectivo exercício trimestral encerrado. (16-05-2024) - PRAZO FINAL para a Devedora fornecer cópia de demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao respectivo exercício trimestral encerrado, referente ao ano de 2024; - Comprovante da vinculação da CCI ao CRI na B3.
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: WUST CASAROTTO & CIA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 04.672.043/0001-74, SÉRGIOCASAROTTO, ALEXSANDER ANDRE TEIXEIRA, WANDERLEY BERTOLUCCI TEIXEIRA. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação Fiduciária da totalidade das Quotas da INCORPORADORA DAY MEDICAL CENTER LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 31.636.407/0001-33; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação Fiduciária sobre o imóvel descrito na matrícula n° 50.797 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Foz do Iguaçu/PR; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes da comercialização já realizada das Unidades descritas no Anexo I - A do Contrato de Cessão Fiduciária a totalidade dos Direitos Creditórios, principais e acessórios, decorrentes da comercialização futura das Unidades em estoque descritas no Anexo I ? B do Contrato de Cessão Fiduciária.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 251
Volume na Data de Emissão: R$ 529.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 529800
Data de Vencimento: 15/02/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 247
Volume na Data de Emissão: R$ 16.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 16000
Data de Vencimento: 28/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de Avaliação dos Imóveis Jardim Perdizes (dezembro de 2024)	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas - Foram alienadas fiduciariamente 10.390.866 (dez milhões, trezentas e noventa mil, oitocentas e sessenta e seis) de quotas de titularidade da sócia Tecnisa, representativas de 3,44% (três inteiros e quarenta e quatro centésimos por cento) do capital social da WINDSOR INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 08.303.528/0001-41. (ii) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Residuais - Em complemento à Alienação Fiduciária de Quotas, em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, será outorgada e constituída pela Emissora, em caráter irrevogável e irretratável, a cessão fiduciária de quaisquer direitos creditórios decorrentes do sobejo de eventual excussão ou execução, sob qualquer forma, da alienação fiduciária constituída como garantia da 7ª (sétima) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em 2 (duas) séries, para colocação privada, da Emissora (?Debêntures da 7ª Emissão?), sobre 27.365.313 (vinte e sete milhões, trezentos e sessenta e cinco mil, trezentas e treze) quotas de emissão da Windsor, representativas de 9,05% (nove inteiros e cinco centésimos por cento) do seu capital social, todas de titularidade da Emissora, conforme descritas e caracterizadas no ?Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças?, celebrado em 26 de maio de 2020 entre Emissora e a True Securitizadora S.A., com interveniência e anuência da Windsor, conforme aditado de tempos em tempos (?Cessão Fiduciária do Sobejo? e ?Direitos Residuais?, respectivamente), nos termos do ?Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Residuais e Outras Avenças?, a ser celebrado entre Emissora e a Securitizadora (?Contrato de Cessão Fiduciária do Sobejo?), sendo certo que a Cessão Fiduciária do Sobejo abrangerá, dentre outros bens e direitos, todos os recursos, valores depositados e/ou quaisquer outros direitos creditórios depositados na Conta Arrecadadora decorrentes dos Direitos Residuais, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária do Sobejo.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Série: 1	**Emissão:** 250
Volume na Data de Emissão: R$ 85.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 85000
Data de Vencimento: 17/09/2029	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: CHLORUM BAHIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., CNPJ n° 33.397.626/0001-32; ALLIANCE QUIMICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 14.980.121/0001-51, CAPE ÁGUAS SUDESTE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 03.138.288/0001-53, CHLORUM GUAIBA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., n° 43.282.374/0001-50, CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., CNPJ n°30.653.585/0001-00; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, independentemente de onde se encontrarem, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, que venham a ser depositados nas seguintes contas: (a) n° 71549-9, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Bahia, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Bahia?); (b) n° 71579-6, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Alliance Química, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Alliance Química?); (c) n° 71577-0, agência n° 8541, de titularidade da Cape Águas Sudeste, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Águas Sudeste?); (d) n° 71550-7, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Guaíba, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Guaíba?); (e) n° 71578-8, agência n° 8541, de titularidade da Cape Igarassu, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Igarassu? e quando em conjunto com a Conta Vinculada Chlorum Bahia, Conta Vinculada Alliance Química, Conta Vinculada Cape Águas Sudeste e com a Conta Vinculada Chlorum Guaíba, as ?Contas Vinculadas?), nas quais deverão transitar os recebíveis das Fiduciantes decorrentes dos contratos comerciais das Fiduciantes com seus respectivos clientes; e (II) todos os direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, principais e acessórios, detidos pelas Fiduciantes em relação às Contas Vinculadas, inclusive, mas sem limitação, todos os direitos de crédito das Fiduciantes em virtude dos valores depositados ou que venham a ser depositados nas Contas Vinculadas, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito entre as referidas Contas Vinculadas, ou em compensação, de quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados nas Contas Vinculadas, bem como dos investimentos, incluindo os Investimentos Permitidos, com os recursos depositados nas Contas Vinculadas e seus frutos, saldos e rendimentos; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Foram	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

alienadas fiduciariamente 4.925.819.820 de quotas, ou seja, a totalidade das quotas da CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.653.585/0001-00, além disso, todos os direitos econômicos, patrimoniais e/ou políticos inerentes e oriundos das quotas, quer existentes ou futuros, inclusive os frutos, rendimentos, preferências e vantagens que forem a elas atribuídos, a qualquer título e todas as quotas que porventura, a partir desta data, sejam atribuídas a Alienante. (iii) Fundo de Despesas; e (iv) Payment Guaranty Chlorum Solutions LLC.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 207
Volume na Data de Emissão: R$ 19.785.000,00	**Quantidade de ativos:** 19785
Data de Vencimento: 10/02/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fundo de Reserva, (ii) Fundo de Despesas;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 226
Volume na Data de Emissão: R$ 80.409.000,00	**Quantidade de ativos:** 80409
Data de Vencimento: 20/02/2029	
Taxa de Juros: CDI + 0,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 258
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Data de Vencimento: 09/03/2028
Taxa de Juros: CDI + 2,25% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Ativos Alvo - Alienação Fiduciária da Nua-propriedade dos Ativos Alvo; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - As Devedora cederam fiduciariamente (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do FII VGRI11, decorrentes da exploração comercial dos Ativos Alvo, a serem pagos por atuais e potenciais locatários, incluindo, mas não se limitando, ao principal de aluguel, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser previsto nos respectivos contratos de locação que venham a ser celebrados entre o FII VGRI11 e os locatários, e (b) da conta vinculada de titularidade do FII VGRI11 na qual deverão ser depositados os Recebíveis dos Ativos Alvo; (iii) Endosso das Apólices de Seguros; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 227
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 26/02/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula n° 127.159 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos/SP; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas (SPE's) - sobre 100% das Quotas da (a) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAHMA - SÃO PAULO II - SPE LTDA., inscrita no inscrita no CNPJ sob o nº 111.400.963/0001-07, (b) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - IPIGUÁ I - SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 15.058.119/0001-92, (c) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - LIMEIRA I - SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.613.526/0001-26, (d) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - MARÍLIA I - SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 13.411.675/0001-75, (e) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - MIRASSOL I - SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 09.344.951/0001-52, (f) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - MIRASSOL II - SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 12.218.189/0001-72, (g) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - SÃO PAULO 42 - SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 18.871.782/0001-08, (h) EMPREENDIMENTOS	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

IMOBILIÁRIOS DAMHA - SÃO JOSÉ DO RIO PRETO I - SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 09.344.936/0001-04, (i) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - SÃO JOSÉ DO RIO PRETO V - SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 12.217.993/0001-37, (j) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - SÃO PAULO XXX - SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 18.659.230/0001-05; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas (DAMHA ASSIS I SPE LTDA.) - sobre 100% das Quotas da EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA ASSIS I SPE LTDA., inscrita no inscrita no CNPJ sob o nº 13.411.745/000-95; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas (DAHMA - PARAHYBA I SPE LTDA.) - sobre 100% das Quotas da EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAHMA - PARAHYBA I SPE LTDA., inscrita no inscrita no CNPJ sob o nº 18.502.529/0001-79; (v) Alienação Fiduciária de Quotas (DAMHA - ARACAJU I - SPE LTDA.) - sobre 100% das Quotas da EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAHMA - PARAHYBA I SPE LTDA., inscrita no inscrita no CNPJ sob o nº 18.502.529/0001-79; (vi) Alienação Fiduciária de Quotas (DAMHA - SÃO JOSÉ DO RIO PRETO II - SPE LTDA.) - sobre 100% das Quotas da EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - SÃO JOSÉ DO RIO PRETO II - SPE LTDA., inscrita no inscrita no CNPJ sob o nº 09.466.936/0001-87; (vii) Alienação Fiduciária de Quotas (DAMHA SANTA MÔNICA) - sobre 100% das Quotas da DAMHA SANTA MÔNICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no inscrita no CNPJ sob o nº 07.092.275/0001-41; (viii) Alienação Fiduciária de Quotas (DAMHA ? FEIRA DE SANTANA 1) - sobre 100% da quotas da EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - FEIRA DE SANTANA 1 - SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 15.058.037/0001-48; (ix) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Existentes - foram cedidos: (a) (i) da totalidade dos recebíveis devidos às Cedentes Fiduciantes, presentes e futuros, oriundos da venda de unidades dos empreendimentos listados no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária de de Recebíveis Existente, (b) (ii) da totalidade dos recebíveis devidos às Cedentes Fiduciantes, presentes e futuros, oriundos dos contratos de compra e venda das unidades imobiliárias listadas no Anexo IV Contrato de Cessão Fiduciária de de Recebíveis Existente, (c) (iii) da totalidade dos recebíveis devidos às Cedentes Fiduciantes, presentes e futuros, oriundos dos Imóveis Garantia, listados no Anexo III, no âmbito dos respectivos contratos de parceria imobiliária listados no Anexo V Contrato de Cessão Fiduciária de de Recebíveis Existente, (d) quaisquer recebíveis que sobejarem a eventual excussão da Cessão Fiduciária de Recebíveis SPE Galleria prevista no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis SPE Galleria (conforme definido nas Escrituras de Emissão) após a sua utilização para quitação da seguinte dívida: 2ª (segunda) emissão de debêntures não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, para colocação privada, da Companhia, vinculadas à série única da 227ª (ducentésima vigésima sétima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora CRI 227ª; (x) Fiança - prestada pela Fiadora AD ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ n° 05.874.686/0001-63; (xi) Alienação Fiduciária de Imóvel Superveniente - sobre o imóvel objeto da matrícula n.º 127.159 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos/SP; (xii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (SPE Galleria) - foram cedidos (a) a totalidade dos recebíveis devidos à Cedente Fiduciante, presentes

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

e futuros, oriundos da venda de unidades dos empreendimentos listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária de de Recebíveis SPE Galleria, (b) da totalidade dos recebíveis devidos à Cedente Fiduciante, presentes e futuros, oriundos dos contratos de compra e venda das unidades imobiliárias listadas no Anexo IV Contrato de Cessão Fiduciária de de Recebíveis SPE Galleria.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 265
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 27/03/2031	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação Fiduciária sobre o imóvel objeto da matrícula n° 123.948 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação Fiduciária sobre as quotas da HBR 61 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 40.737.340/0001-14; (iii) Fundo de Despesas; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 4.324.000,00	**Quantidade de ativos:** 4324
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,1559% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 255
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 24/04/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) GR ? Gornero e Rezende Construtora e Incorporadora Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 03.582.853/0001-77, (b) WGR Empreendimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 20.491.606/0001-84, (c) Winston Costa Rezende, (d) Filipe Gornero Rezende, (e) Rodolfo Gornero Rezende, (f) Gustavo Gornero Rezende, (g) Pedro Gornero Rezende; (ii) Coobrigação - as Cedentes responderão, solidariamente aos Adquirentes, por sua solvência em relação aos Créditos Imobiliários, assumindo a qualidade de coobrigadas solidárias e responsabilizando-se pelo pagamento tempestivo e integral dos Créditos Imobiliários no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da notificação enviada pela Securitizadora nesse sentido; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores imobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iv) Alienação Fiduciária de Participações - sobre (a) 100% das quotas do capital social da Aparecida Park Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ n° 34.568.880/0001-19, e (b) 100% das quotas do capital social da Belo Monte Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ n° 39.451.575/0001-66; (v) Fundo de Despesa; (vi) Fundos de Obras; e (vii) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 282
Volume na Data de Emissão: R$ 18.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 18800
Data de Vencimento: 25/06/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) Pisca Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 15.170.545/0001-13, (b) EPT Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 48.670.151/0001-83; (ii) Aval - prestado pelos Avalistas (a) Pisca Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 15.170.545/0001-13, (b) EPT Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 48.670.151/0001-83; (iii) Coobrigação - garantia fidejussória de coobrigação constituída pela Devedora no âmbito do Contrato de Cessão; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis descritos nas matrículas n°s 263.962, 263.963, 263.964, 263.965, 263.966, 263.967, 263.968, 263.969, 263.970, 263.971, 263.972, 263.973, 263.974, 263.975, 263.976, 263.977, 263.978, 263.979, 263.980, 263.981, 263.982, 263.983, 263.984, 263.985, 263.986, 263.987, 263.988, 263.989, 263.990, 263.991, 263.992, 263.993, 263.994, 263.995, 263.996, 263.997, 263.998, 263.999, 264.000, 264.001, 264.002, 264.003, 264.004, 264.005, 264.006, 264.007, 264.008, 264.009, 264.010, 264.010, 264.011, 264.012, 264.013, 264.014, 264.015, 264.016, 264.017, 264.018, 264.019, 264.020, 264.021, 264.022, 264.023, 264.024, 264.025, 264.026, 264.027, 264.028, 264.029, 264.030, 264.031, 264.032, 264.033, 264.034, 264.035, 264.036, 264.037, 264.038, 264.039, 264.040, 264.041, 264.042, 264.043, 264.044, 264.045, 264.046, 264.047, 264.048, 264.049, 264.050, 264.051, 264.052, 264.053, 264.054, 264.055, 264.056, 264.057, todas do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Uberlândia/MG. (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Obras; (viii) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 254
Volume na Data de Emissão: R$ 52.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 52000
Data de Vencimento: 17/05/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista ALFA REALTY PARTICIPAÇÃO & NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 14.344.446/0001-48; (ii) Alienação Fiduciária de Participações - sobre as quotas do capital social da: (a) EPICUROS INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 53.029.504/0001-09, (b) SANTORINI INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 19.849.299/0001-81, e (c) MYKONOS INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 19.889.424/0001-87; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - todos e quaisquer respectivos Direitos Creditórios e respectiva(s) Conta(s) Vinculada(s), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos respectivos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel (Fidalga) - sobre o imóvel objeto da matrícula n° 142.659 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Paulo - SP; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel (Acopiara) - sobre sobre o imóvel objeto da matrícula n° 164.336 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundos de Obras; (viii) Fundo de Reenquadramento (Razão de Garantias); e (ix) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 295
Volume na Data de Emissão: R$ 52.150.000,00	**Quantidade de ativos:** 52150
Data de Vencimento: 16/07/2029	
Taxa de Juros: CDI + 0,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 320
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 27/09/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252. **CDI + 3,5% a.a. na base 252.**	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: sobre a totalidade das quotas de emissão da (a) EMPREENDIMENTO VIVACORP ? VISIO HOME SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 53.699.566/0001-10, e (b) ALIANÇA 020 LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 46.178.255/0001-40; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Fiança; (iv) Fundo de Despesas e Liquidez; e (v) Cessão Fiduciária.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Série: 1	**Emissão:** 341
Volume na Data de Emissão: R$ 38.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 38300
Data de Vencimento: 15/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópias das matrícula com a averbação da alienação fiduciária; - Contrato de Cessão Fiduciário de Direitos Creditórios registrado no RTD; - Contrato de Alienação Fiduciária de Participações registrado no RTD; - Contrato Social com a averbação da alienação fiduciária de participações. - Termo de Emissão de Notas Comerciais registrado no RTD; - Termo de Quitação de Dívida existente na matrícula do imóvel alienado; e - Relatório de destinação de recursos com seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em janeiro de 2025.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) Murilo Marchesini Esteves De Oliveira, e (b) DPM Participações e Administradora Patrimonial Ltda.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 94.567do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Vértice Caieiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., inscrita no CNPJ n° 43.741.306/0001-01; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (v) Fundos de Despesas; (Vi) Fundos de Reserva; e (Vii) Fundo de Obras.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 315
Volume na Data de Emissão: R$ 21.750.000,00	**Quantidade de ativos:** 21750
Data de Vencimento: 25/11/2043	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252. **IPCA + 10% a.a. na base 252.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de cessão de créditos imobiliários registrado no RTD de São Paulo.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária do Direito Real de Superfície, (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (iii) Fundo de Liquidez	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 321
Volume na Data de Emissão: R$ 16.741.000,00	**Quantidade de ativos:** 16741
Data de Vencimento: 26/08/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11,05% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - da Matrícula nº 82.430 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belém ? PA, sobre o qual está em desenvolvimento o empreendimento imobiliário denominado ?Bayside Residence?; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária - recebíveis, presentes e futuros, decorrentes da comercialização de determinadas Unidades do Empreendimento Alvo, devidos e a serem devidos pelos Adquirentes, melhor descritos e identificados no ANEXO I do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Participação - 100% (cem por cento) das quotas representativas do capital social da Devedora, no valor de R$ 12.208.800,00 (doze milhões, duzentos e oito mil e oitocentos reais), dividido em 40.696 (quarenta mil, seiscentas e noventa e seis) quotas, com valor nominal de R$ 300,00 (trezentos reais) cada, totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente, bens e direitos patrimoniais ; e (iv) Fiança.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 27.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 27000
Data de Vencimento: 15/10/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,81% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: da BLUEST.ONE BRASIL LTDA., e MARCUS SCHALLDACH,; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula nº 15.300 do Livro nº 2 do 1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Uruaçu, estado de Goiás ; (iii) Cessão Fiduciária da Conta Vinculada e dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciriamente.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 341
Volume na Data de Emissão: R$ 560.851.000,00	**Quantidade de ativos:** 560851
Data de Vencimento: 16/10/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,4183% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações da JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A.; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 310
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 27/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) BRAFIC SOLUÇÕES FINANCEIRAS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 23.359.685/0001-62, e (b) PAULO HENRIQUE PINHEIRO DE VASCONCELOS; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação Fiduciária sobre as Quotas totalmente subscritas e integralizadas, correspondentes a 50% (cinquenta por cento) do capital social da BORA BORA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 53.068.562/0001-33; (iii) Alienação Fiduciária Superveniente de Quotas - Alienação Fiduciária superveniente sobre as Quotas totalmente subscritas e integralizadas, correspondentes a 50% (cinquenta por cento) do capital social da BORA BORA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 53.068.562/0001-33; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos a titularidade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta sobre os direitos creditórios atuais ou futuros, detidos e a serem detidos, pela Fiduciante, decorrentes da celebração de compromissos de venda e compra referentes à comercialização já realizada ou a ser realizada, da totalidade das Unidades Autônomas Brafic integrantes do Empreendimento Alvo,	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

conforme identificadas no Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Juros; (vii) Fundo de Obras; e (viii) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 335
Volume na Data de Emissão: R$ 78.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 78000
Data de Vencimento: 29/10/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 340
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 31/10/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,95% a.a. na base 252.	
Status: NAO COLOCADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança- Fiança prestada pelo (a) Fundo de Investimento de Participações Matarazzo - Multiestrategia (CNPJ nº 27.368.734/0001-84); (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente- Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente dos imóveis (i) Garagem nº 2 e (ii) Unidade Autônoma Mall, inscritas sobre a matrícula nº 190.798 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. ; e (iv) Fundos: Despesas, Reservas e Liquides.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 338
Volume na Data de Emissão: R$ 165.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 165000

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Data de Vencimento: 22/11/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, referente a valores devidos às fiduciantes pelos adquirentes de unidades imobiliárias, por meio de Boletos, os quais deverão transitar pelas contas vinculadas e todos os direitos atuais e futuros, detidos e a serem detidos pelas Fiduciantes contra o Banco Depositário, como resultado dos valores depositados nas Contas Vinculadas, incluindo frutos e rendimentos decorrentes de aplicações e investimentos dos recursos detidos nas Contas Vinculadas; e (ii) Fiança: Fiança prestada pela Tenda Negócios Imobiliários S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 326
Volume na Data de Emissão: R$ 15.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 15700
Data de Vencimento: 16/11/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 9,28% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido pro (i) Luiz Carlos Alves de Lima, (ii) Daniel de Almeida Lopes, (iii) Voltxs Energia S.A.; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos - Alienação Fiduciária de Equipamentos, sob os equipamentos apresentado no Anexo V do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação Fiduciária de Quotas, sob as quotas da UFV GD TM Locação Ltda., de titularidade da Voltxs Energia S.A.; e (iv) Cessão Fiduciária de todos os direitos creditórios oriundos das Contas Vinculadas onde passam os valores referentes aos Contratos de Arrendamento TIM e a Conta Vinculada O&M onde passam os valores referentes aos Contratos de O&M.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 349

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Volume na Data de Emissão: R$ 58.270.000,00	**Quantidade de ativos:** 58270
Data de Vencimento: 18/11/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 9,9405% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: De acordo com a Cláusula 4.1, (xxviii) do Termo de Securitização, não há garantias, reais ou pessoais sobre os CRI.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 366
Volume na Data de Emissão: R$ 64.945.000,00	**Quantidade de ativos:** 64945
Data de Vencimento: 17/11/2031	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: De acordo com a cláusula 3.1.19, não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI ou Notas Comerciais.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 380
Volume na Data de Emissão: R$ 4.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 4200
Data de Vencimento: 20/12/2034	
Taxa de Juros: IGP-M + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Aval - Aval cedido por (i) Andrea Garziera; (ii) Emmanuel Soares de Brito Júnior; (iii) Pietro Eduardo Terto Garziera; (iv) Leonardo Terto Garziera; (v) Vista ao Mar Participações Ltda.; e (vi) Oceania 1942 Investimentos Ltda.; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação Fiduciária de Quotas, sob (i) as quotas da	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Portofino Eco Residence Loteamentos Imobiliários SPE Ltda, representativas de 100% do capital social, nas quais a Vista ao Mar Participações Ltda. (11%) e Oceania 1942 Investimentos Ltda. (89%) são titulares; e (ii) as quotas da Leda Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., representativas de 100% do capital social, nas quais a Oceania 1942 Investimentos Ltda. (58,46), Vista ao Mar Participações Ltda. (23,08) e Salva Mare Hoteis Ltda. (18,46); (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel Encontro das Águas - Alienação Fiduciária de Imóvel, sob matrícula nº 77.785 do 1º Serventia Registral de Petrolina; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel - Portofino - Alienação Fiduciária de Imóvel, sob matrícula nº 5.499 do 1º Serventia Registral de Petrolina. (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios sob Condição Suspensiva - Cessão Fiduciária, sob (i) os Direitos Creditórios presentes e futuros oriundos dos Contratos e de Compra e Venda Portofino decorrentes da comercialização de determinados Lotes Portofino; (ii) os Direitos Creditórios oriundos dos Contratos de Compra e Venda Encontro das Águas decorrentes da comercialização de determinados Lotes Encontro das Águas; (iii) do Sobejo; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Fundo de Obras.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 403
Volume na Data de Emissão: R$ 26.028.000,00	**Quantidade de ativos:** 26028
Data de Vencimento: 15/01/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status:	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 386
Volume na Data de Emissão: R$ 16.795.553,00	**Quantidade de ativos:** 16795553
Data de Vencimento: 10/02/2033	
Taxa de Juros: IGP-M + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; e (ii) Fiança.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 400
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 18/01/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9,98% a.a. na base 252.	
Status:	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 419
Volume na Data de Emissão: R$ 110.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 110000
Data de Vencimento: 24/10/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por: Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas de emissão da MTR-44 Administração de Bens Ltda, de titularidade da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A., representativas de 100% de seu capital social; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre imóvel registrado sob a matrícula de nº 107.600 do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP; e (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre (a) a totalidade dos direitos creditórios de titularidade da MTR-44 Administração de Bens, decorrentes da compra e venda das Unidades Autônomas do Daslu Residences São Paulo; e (b) a totalidade dos créditos de titularidade da MTR-44 Administração de Bens mantidos na conta corrente nº 7321-4, agência nº 0001, mantida junto a Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (nº 535), ou na conta corrente nº 99277-5, agência nº 0910, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (341).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 447

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Volume na Data de Emissão: R$ 29.587.000,00	**Quantidade de ativos:** 29587
Data de Vencimento: 17/06/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 98% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As Notas Comerciais não contam com garantias reais e/ou fidejussórias.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 466
Volume na Data de Emissão: R$ 65.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 65000
Data de Vencimento: 16/07/2040	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação fiduciária sobre imóvel identificado sobre matrícula de nº 926 do Cartório do Ofício de Justiça de São João de Meriti; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas - Alienação fiduciária sobre as cotas do fundo DC Brazil Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada; (iii) Carta-Fiança; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 459
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 19/06/2030	
Taxa de Juros: 9,361% do PRE.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Fiança - Fiança cedida por: Aenon Empreendimentos Imobiliários S.A.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da Cessão fiduciária sobre (a) a totalidade dos recursos e/ou valores decorrentes dos da	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

venda, locação e/ou exploração econômica do Empreendimento Garantia; e (b) quaisquer recursos e/ou valores decorrentes de Aplicações Financeiras Permitidas; (iii) Hipoteca - Hipoteca sobre os imóveis identificados sobre as matrículas de nº (a) 209.127, (b) 209.128, (c) 209.129, (d) 209.130, (e) 209.131, (f) 209.132, (g) 209.133, (h) 209.134, (i) 209.135, (j) 209.136, (k) 209.137, (l) 209.138, (m) 209.139, (n) 209.140, (o) 209.141, (p) 209.142, (q) 209.143, (r) 209.144, (s) 209.145, (t) 209.146, (u) 209.147, (v) 209.148, (w) 209.150, (x) 209.151, (y) 209.152, (z) 209.153, (aa) 209.154, (bb) 209.155, (cc) 209.156, (dd) 209.157, (ee) 209.159, (ff) 209.160, (gg) 209.161, (hh) 209.162, (ii) 209.163, (jj) 209.164, (kk) 209.173, (ll) 209.174, (mm) 209.176, (nn) 209.177, (oo) 209.178, e (pp) 209.179 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; e (iv) Alienação Fiduciária Futura.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 477
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 22/07/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fundo de Despesas e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 255
Volume na Data de Emissão: R$ 5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 26/05/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) GR ? Gornero e Rezende Construtora e Incorporadora Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 03.582.853/0001-77, (b) WGR Empreendimentos e Participações Ltda., inscrita no	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

CNPJ sob o n.º 20.491.606/0001-84, (c) Winston Costa Rezende, (d) Filipe Gornero Rezende, (e) Rodolfo Gornero Rezende, (f) Gustavo Gornero Rezende, (g) Pedro Gornero Rezende; (ii) Coobrigação - as Cedentes responderão, solidariamente aos Adquirentes, por sua solvência em relação aos Créditos Imobiliários, assumindo a qualidade de coobrigadas solidárias e responsabilizando-se pelo pagamento tempestivo e integral dos Créditos Imobiliários no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da notificação enviada pela Securitizadora nesse sentido; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores imobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iv) Alienação Fiduciária de Participações - sobre (a) 100% das quotas do capital social da Aparecida Park Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ n° 34.568.880/0001-19, e (b) 100% das quotas do capital social da Belo Monte Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ n° 39.451.575/0001-66; (v) Fundo de Despesa; (vi) Fundos de Obras; e (vii) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 494
Volume na Data de Emissão: R$ 500.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 500000
Data de Vencimento: 19/09/2035	
Taxa de Juros: 98% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 3.1.2 (xxiii) do Termo de Securitização, os CRI não contarão com garantia de qualquer natureza, tampouco contarão com quaisquer reforços de crédito pela Emissora ou por terceiros.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$ 52.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 52000
Data de Vencimento: 06/09/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,4% a.a. na base 252.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 518
Volume na Data de Emissão: R$ 257.981.000,00	**Quantidade de ativos:** 257981
Data de Vencimento: 15/10/2032	
Taxa de Juros: 101% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 474
Volume na Data de Emissão: R$ 27.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 27000
Data de Vencimento: 25/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status:	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 524
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 15/05/2028	
Taxa de Juros: 104% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: Nos termos da cláusula 3.1 do Termo de Securitização, os CRI e as Debêntures não contam com garantias.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CR	
Série: 1	**Emissão:** 13
Volume na Data de Emissão: R$ 55.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 55000
Data de Vencimento: 11/06/2035	
Taxa de Juros: CDI + 2,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 1.734.000,00	**Quantidade de ativos:** 1734
Data de Vencimento: 22/06/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 15% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos; - Renovação da Apólice de Seguro MIP e DFI referente aos anos de 2023 e 2024.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis lastro conforme formalizados nos contratos de compra e venda; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 7
Volume na Data de Emissão: R$ 45.590.000,00	**Quantidade de ativos:** 45590
Data de Vencimento: 24/06/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de recursos contendo (i) Cópia autenticada da Versão mais atualizada do Estatuto Social; (ii) Documentos comprobatórios das despesas; (iii) Cópia dos Relatórios de Medição do semestre e (iv) Cópia do Cronograma Indicativo do Empreendimento alvo referente aos semestres encerrados em dezembro de 2022; junho e dezembro de 2023; e em junho e dezembro de 2024; - Comprovação do Endosso dos seguros em favor da Securitizadora (OPEA); - Registro do Livro de Debêntures Nominativas constando a Securitizadora como Debenturista; - Cópia da Ata da AGE da FAZSOL arquivada na JUCIS DF e publicada no jornal Brasília Agora; - Cópia Ata da RSA das Fiadoras (SHIZEN ENERGIA E ARGOS ENERGIA) devidamente arquivada na JUCIS DF; - Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD/DF e RTD SP; - Registro da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no RTD DF; - Registro do 1º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF e nos RTDs DF e SP; - Registro do 2º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF e nos RTDs DF e SP; - Registro do 1º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro do 2º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP. - Registro do 1º Aditamento da Cessão Fiduciária no RTD/DF e RTD/SP; - Envio do Relatório Semestral de Cessão Fiduciária contendo (i) a descrição e as características dos Novos Contratos Cedidos Fiduciariamente ou (ii) Declaração de que não houve alteração nos Contratos já celebrados referentes ao períodos de Novembro de 2022 à Maio de 2023 e Novembro de 2023 à Maio de 2024; - Demonstrações Financeiras Consolidadas da FAZSOL referentes aos exercícios encerrados em 2023 e 2024.
Garantias: (i) Fiança prestada por SHIZEN ENERGIA DO BRASIL LTDA e ARGOS ENERGIA PARTICIPAÇÕES LTDA; (ii) Cessão Fiduciária: a propriedade fiduciária de todos e quaisquer recebíveis e direitos, presentes e/ou futuros, inclusive principais e acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais devidos à Fiduciante, em decorrência da celebração e do cumprimento dos Contratos dos Empreendimentos Alvo, conforme identificados e descritos no Anexo II dos respectivo contrato; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações: (i) A totalidade das ações de emissão da Emissora, de titularidade das Fiduciantes; (ii) totalidade da participação societária, dos bens e dos direitos atribuídos às Fiduciantes em razão dos seguintes eventos envolvendo a Emissora; (iii) A totalidade das opções, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, debêntures permutáveis, direito de preferência, direito de subscrição em aumento de capital (inclusive das sobras) ou qualquer direito atribuído, direta ou indiretamente, às Fiduciantes, por contrato ou por norma, de qualquer natureza e a qualquer título, com relação às Ações Oneradas, se e conforme aplicável; e (iv) A totalidade dos rendimentos ou direitos oriundos, relacionados e/ou derivados, direta ou indiretamente, das Ações Oneradas, inclusive: (a) frutos, rendimentos, proventos e vantagens; (b) lucros,

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

dividendos, juros sobre capital próprio, distribuições e qualquer participação no resultado, sejam eles distribuídos de forma ordinária ou antecipada; e (c) resgate, amortização, redução do capital e qualquer direito ou pagamento devido pela Emissora em favor de seus acionistas, de qualquer natureza e a qualquer título (?Rendimentos?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 24/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval prestado por GAV2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA; NB URBANISMO E PROJETO LTDA; AMEC CONSTRUTORA LTDA; GRATÃO EMPREENDIMENTOS LTDA; GILSON JOSE GRATÃO NETO; MIRYAM MOEMA DOMICIANO GRATÃO; ÁTILA DOMICIANO GRATÃO; MARLANA SILVESTRE ALVES GRATÃO; GILSON JOSE GRATÃO FILHO; VIVIANE TRINDADE GRATÃO; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 37
Volume na Data de Emissão: R$ 3.650.000,00	**Quantidade de ativos:** 3650
Data de Vencimento: 20/03/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestado por: MARCIO DE OLIVEIRA SANTOS FILHO e MARCO ANTONIO PAULON; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas de 58% da Vale dos Ipês Emp. Imob SPE LTDA e 80% da Residencial Moinho de Vento SPE LTDA; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos dos Contratos de Venda e Compra,	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

referente as Unidades comercializadas pela: Vale dos Ipês Emp. Imob SPE LTDA e Residencial Moinho de Vento SPE LTDA; (iv) Fundo de Obras; e (v) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 30
Volume na Data de Emissão: R$ 7.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 7000
Data de Vencimento: 24/08/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Emissora e do Avalista PJ devidamente auditadas referente aos exercícios de 2023 e 2024; - Laudo de Avaliação da Fração Ideal do Imóvel (31-05-2023); - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel no Competente RGI (07-06-2023); - Registro do Contrato de Cessão no RTD SP (24-05-2023); - Registro das Notas Comerciais no RTD de SP (24-05-2023); - ARS da Cedente (RLB Empreendimentos) aprovando a emissão das Notas Comerciais lastro devidamente arquivada na junta comercial (24-05-2023); - Relatório de destinação de recursos bem como os documentos comprobatórios referente ao 2º Semestre de 2022, ao 1° e 2° semestres de 2023, e ao 1° e 2° semestres de 2024.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária dos Créditos Imobiliários - A e B, devidamente descritos e detalhados no Anexo I-A e I-B do respectivo instrumento; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel da Fração Ideal do Imóvel das matrículas descritas no Anexo I.A do respectivo instrumento; (iii) Fiança prestada por RENATO FEITOSA RIQUE; (iv) Aval prestado por RENATO FEITOSA RIQUE; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 20
Volume na Data de Emissão: R$ 291.029.000,00	**Quantidade de ativos:** 291029
Data de Vencimento: 15/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8,7743% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 127
Volume na Data de Emissão: R$ 7.730.000,00	**Quantidade de ativos:** 7730
Data de Vencimento: 30/04/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Celebração de aditamentos ao Contrato de Cessão, a Escritura de CCI e o Termo de Securitização para refletir a constituição da Alienação Fiduciária de Lote, no caso da ocorrência das hipóteses da Cl. 9.2 do TS;	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Lote: Cada Crédito Imobiliário representado por sua respectiva CCI pode ser garantido pela respectiva Alienação Fiduciária de Lote, constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote (?Alienação Fiduciária de Lote?), desde que as condições da cl. 9.2 do TS estejam atendidas cumulativamente (?Condições da Alienação Fiduciária?); (II) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 68
Volume na Data de Emissão: R$ 17.163.000,00	**Quantidade de ativos:** 17163
Data de Vencimento: 22/10/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada por Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário S.A., Acto América Construção e Tecnologia de Obras Ltda., Alan Ginzberg e Marcelo Ginzberg; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matrícula 116.806 registrado no 2º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participações da ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. e ACTO AMÉRICA CONSTRUÇÃO E TECNOLOGIA EM OBRAS LTDA; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos de Despesas, Fundo de Obras e Fundo de Reserva.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 52
Volume na Data de Emissão: R$ 42.850.000,00	**Quantidade de ativos:** 42850
Data de Vencimento: 16/10/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 8,1723% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 2S de 2023, 1S de 2024 e 2S de 2024; - Escritura de Emissão de Debêntures registrada nos RTDs competentes; - Escritura de Emissão de Debêntures, 1º e 2° Aditamentos à Escritura de Emissão de Debêntures registrado na JUCERS - Balancete Trimestral da Devedora assinada pelo contador referente ao 4° trimestre de 2023; 1° trimestre de 2024; 2° trimestre de 2024; e 3° trimestre de 2024. - Verificação dos índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício social findo em 2022.	
Garantias: (i) Fiança prestada por: (a) FRIOMASTER PARTICIPAÇÕES S.A.; (b) DAGOBERTO ARTÊMIO ZANON; (c) SILVANA PRETTO ZANON; e (d) GUILLERMO ZANON.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 66
Volume na Data de Emissão: R$ 14.625.000,00	**Quantidade de ativos:** 14625
Data de Vencimento: 25/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, aliena e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos (exclusivamente nos termos do Capítulo ?Voto?) e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vi) Fundo de Juros: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Remuneração e Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal devidas em determinados meses da Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vii) Fundo de Obras:O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação, do qual serão disponibilizados à Devedora os recursos de Liberações destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (viii) Fundo de Reserva: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer. frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 67
Volume na Data de Emissão: R$ 331.431.000,00	**Quantidade de ativos:** 331431
Data de Vencimento: 16/11/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 84
Volume na Data de Emissão: R$ 91.600.000,00	**Quantidade de ativos:** 91600

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Data de Vencimento: 17/12/2032
Taxa de Juros: IPCA + 9,3512% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora, com revisão limitada do Auditor Independente de 2023 e 2024 - Escritura de Emissão de Debentures registrada no RTD RJ (19-04-2023) - Relatório de Verificação Futuro da destinação de Recursos referente ao 2° semestre de 2022 a 2º semestre de 2025; - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício social encerrado em 2022; - Escritura de Emissão de Debentures registrada no RTD RJ; - Laudo de Avaliação dos Imóveis anuais, devido em 2024; e - Cópia do 3º Aditamento ao Contrato de Cessão registrados nos RTD.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: os imóveis identificados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, que compõem as lojas dos blocos J ao P do CASASHOPPING Shopping da Habitação. (iii) Fiança: LEPEME PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA e VAMARCO PARTICIPAÇÕES ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 63
Volume na Data de Emissão: R$ 185.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 185000
Data de Vencimento: 17/01/2028	
Taxa de Juros: PRE + 12,99% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação da destinação de recursos referente aos semestres de 2023 e 2024; - Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do Banco Devedor revisada pelos auditores independentes referente ao 2T de 2023; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas do devedor referente ao exercício social encerrado em 2024; - Declaração dos representantes legais do Banco Devedor referente ao exercício social encerrado em 2024.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 88
Volume na Data de Emissão: R$ 52.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 52500
Data de Vencimento: 27/03/2028	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da auditoria jurídica do empreendimento imobiliário desenvolvido pelas Devedoras em Luanda/Angola, nos termos da AGT de 28-08-24 - Cópia das Notas lastro da CCI, registradas nos RTDs competentes, objeto AGT 10-12-24 - Cópia dos Novos Contratos de Garantias assinados (AFI e CF), registrados nos cartórios competentes (RGI e RTD respectivamente), bem como os atos societários de aprovações para fins de baixa, objeto AGT 10-12-24 - Comprovação da contratação do pacote de seguros mínimos; - Demonstrações financeiras anuais e auditadas das Garantidoras PJ referente ao exercício social encerrado em 2022 a 2024; - Demonstrações financeiras anuais da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022 a 2024.
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária: cede a posse e a propriedade de todo os direitos creditórios atuais, bem como todos os direitos creditórios que venham a ser atribuídos aos direitos creditórios; e (iv) Fundo de Despesas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 94
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:** 0
Data de Vencimento: 20/12/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i)Fiança - prestada por: FRONTE INCORPORAÇÕES LTDA., OURO SERVIÇOS DE CONSULTORIA EMPRESARIAL - EIRELI., EDIVALDO GOMES DE OLIVEIRA NETO, Daniela Cristina de Castro Marques Gomes; (ii)Alienação Fiduciária de Quotas - todas de titularidade dos Fiadores Pessoa Jurídica, constituída em favor das Obrigações Garantidas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 103
Volume na Data de Emissão: R$ 40.291.000,00	**Quantidade de ativos:** 40291

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Data de Vencimento: 12/04/2038
Taxa de Juros: 6% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Fundo de reserva: Mantido na conta da centralizadora (II) Alienação Fiduciária: (i) a Cessionária pagará às Cedentes, observada a proporção dos Créditos Imobiliários cedidos por cada Cedente, o valor efetivamente recebido pela Cessionária em razão da subscrição e integralização dos CRI, caso todos os CRI sejam integralizados, a AF será no valor liquido de 79.690.200,33.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 91
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 30/12/2025	
Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1° oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (V) Fundo de Reserva; (VI) Fundo de Despesas; e (VII) Fundo de Obras.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 134
Volume na Data de Emissão: R$ 297.233.000,00	**Quantidade de ativos:** 297233
Data de Vencimento: 18/03/2030	
Taxa de Juros: CDI + 1,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, as Fiduciantes, neste ato, alienam fiduciariamente à Securitizadora as Quotas e cedem fiduciariamente à Securitizadora os Direitos Creditórios. (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: Aliena fiduciariamente e transfere à Fiduciária as propriedade de matriculas de n° 70.262, 70.174, 70.175, 70.176, 70.177, 70.178 e 70.203 todos registrados no 1° cartório de registro de imóveis da Comarca de Belém, as quais compõem o Boulevard Shopping Belém.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 126
Volume na Data de Emissão: R$ 42.478.000,00	**Quantidade de ativos:** 42478
Data de Vencimento: 15/04/2030	
Taxa de Juros: CDI + 2,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório trimestral de classificação de risco da operação referente ao exercício de 09/2023 e 06/2024; - Relatório de destinação acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao exercício de 2023.	
Garantias: Além do Regime Fiduciário, a operação conta com a Fiança prestada pela SIMPAR S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 153

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 26/04/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Contrato Social atualizado das Fiduciantes para verificação anual da quantidade de quotas do capital social da Sociedade em garantia; - Relatório de Medição de Obras referente ao exercício de 2023 e 2024; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao exercício de 2023 e 2024; - Renovação dos Seguros da operação (29-05-2024); - Demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Garantidora PJ (2024 e 2025); e - Cópia das matrículas atualizadas dos imóveis em garantia, cl. 13.1 (i) d.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Patriani Holding e Valter Patriani; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel das matriculas 170.937 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP; e 170.938 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP. (III) Alienação Fiduciária de Participações: quotas ou ações do capital social da Devedora objeto da AFP, na proporção indicada no Contrato de AFP; (IV) Cessão fiduciária: Cede e transfere os Direitos Creditórios presentes e futuros. Na data de celebração, não existia Contrato de Compra e Venda logo, não existindo Direitos Creditórios a ser cedidos. (V) Fundo de Despesa: (VI) Fundo de Reserva (mistral); (VII) Fundo de Reserva (Vitra); (VIII) Fundo de Obra (mistral); (IX) Fundo de Obras (vitra).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 41
Volume na Data de Emissão: R$ 30.151.000,00	**Quantidade de ativos:** 30151
Data de Vencimento: 19/06/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio dos Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis devidamente registrados nos RGIs competentes, bem como as respectivas matrículas registradas (230.017 e 230.016 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP; 204.573 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto/SP; 90.670 do Registro de Imóveis de Atibaia/SP; 62.982 do 1º Ofício de Registro Imóveis de Rio Branco/AC; e 11.360 e 11.361 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco/AC) - Cópia do contrato social atualizado da Fiduciante e das Sociedades (Bom Retiro, Guarapiranga, Monte Serrat, Residencial V, São Mateus, Sports Garden, Summary, Varandas, Varandas II, Vista	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Cantareira e Sugoi Residencial V) constando o gravame em favor da Securitizadora - Cópia das demonstrações financeiras das Sociedades (Bom Retiro, Guarapiranga, Monte Serrat, Residencial V, São Mateus, Sports Garden, Summary, Varandas, Varandas II, Vista Cantareira e Sugoi Residencial V) referente ao exercício de 2023 e 2024 - Relatório Semestral acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação referente ao exercício de 2023 e 2024 - Demonstrações financeiras da Devedora consolidadas e auditadas mais recentes, acompanhadas dos cálculos aplicáveis para as devidas validações dos Covenants referente ao exercício de 2023 e 2024.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena Fiduciariamente os imóveis descritos nos Contratos de Alienação Fiduciária no Anexo Identificação dos Imóveis Garantia (230.017 e 230.016 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP; 204.573 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto/SP; 90.670 do Registro de Imóveis de Atibaia/SP; 62.982 do 1º Ofício de Registro Imóveis de Rio Branco/AC; e 11.360 e 11.361 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco/AC); (II) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena Fiduciariamente em garantia as participações, bem como as quotas que forem somadas ou substituídas do Capital Social, descritas nos contratos de Alienação Fiduciária de Participações; (III) Cessão Fiduciária: Cede e transfere a posse e o domínio resolúvel dos Direitos Creditórios previstos nos Contratos de Cessão Fiduciária descritos no Anexo - Lista. (IV) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Ronaldo Yoshio Akagui e Thiago de Oliveira Andrade Pazinatto (V) Fundo de Despesa; (VI) Fundo de Reserva; (VII) Fundo de Juros (N/A, pois era devido apenas nos 12 primeiros meses da emissão;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 142
Volume na Data de Emissão: R$ 341.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 341000
Data de Vencimento: 20/06/2029	
Taxa de Juros: 99% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 160
Volume na Data de Emissão: R$ 75.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 75000

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Data de Vencimento: 15/06/2027
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: JOSÉ ROBERTO MIRANDOLI, SISTEMA PARTICIPAÇÕES LTDA, J. SUL ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA. e EXATA SERVIÇOS DE CADASTRO LTDA. (II) Alienação Fiduciária de Imóvel pelos imóveis objeto das matrículas n.º 36.402 e n.º 23.099, ambas do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Cruz do Sul.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 164
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 19/06/2029	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras consolidadas da Devedora referente ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia do Contrato social atualizada da PERPLAN 06 e da PERPLAN NATURE HOME para verificação da quantidade de quotas mantidas em garantia; - Relatório Semestral acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação referente ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Análopis; - Cópia da notificação de início de vendas pela SPE 1 informando o início da venda de Unidades Autônomas SPE 1 à Securitizadora, Contrato de Cessão Fiduciária cl. 3.2.2;	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: ADILSON PERDIZA VILLAS BOAS, MÁRCIO PERDIZA VILLAS BOAS, MATEUS CÂNDIA LEONI e FERNANDO PAOLIELLO JUNQUEIRA; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena Fiduciariamente as Quotas da Sociedade, que vão representar 100% do Capital Social, sendo 5 mil Quotas da Perplan Nature Home Resort e sendo 5 mil Quotas Perplan 06 Empreendimento; (III) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente (i) 64% dos recebíveis presentes e futuros que seja da titularidade da SPE 1 referente aos empreendimento imobiliário SPE 1, (ii) 68% dos recebíveis presentes e futuros que seja da titularidade da SPE 2 referente aos empreendimento imobiliário SPE 2, (iii) todos os valores depositados e mantidos de tempos em tempos na conta corrente de n° 702984-0 mantida na agência n° 0002 do Banco Bocom, de titularidade a SPE 1 e	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

(iv) a totalidade dos recursos depositados na conta de titularidade da SPE 2, conta corrente n° 702983-2 do Banco Depositário;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 166
Volume na Data de Emissão: R$ 12.047.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12047
Data de Vencimento: 30/06/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das apólices de seguros Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário cl. 5.1 (iii) - Cópia dos aditamentos aos Contrato de Cessão, CCI e TS constando as alterações dos Créditos Imobiliários e suas respectivas CCI de sem garantia para com garantia real, bem como cópia das respectivas matrículas constando as averbações das CCIs, para fins de alteração dos ativos na B3 - Cópia da emissão do Termo de Vistoria de Obras ? TVO e Certidão de Baixa e Habite-se - Cópia do relatório anual de gestão e posição financeira dos Créditos Imobiliários	
Garantias: (I) Alienação de Lote constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote; (II) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 168
Volume na Data de Emissão: R$ 54.237.000,00	**Quantidade de ativos:** 54237
Data de Vencimento: 25/06/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 7,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia registrada do Contrato de Cessão no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia registrada do do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia registrada do Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia registrada do Termo de Cessão no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; - Cópia registrada do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária do Imóvel 2 nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes - Cópia das matrículas nº 1.427; 2.652; 36.288; 43.973; 43.974; 43.975; 43.976; 43.977; 6.426 e 66.902 constando o registro da AFI em favor da Sec - Cópia da notificação pela Artemis 2022 à CBD de forma a informá-la acerca da celebração do presente Termo de Cessão e diligenciar para que a CDB apresente, em até 03 (três) Dias Úteis, nova Procuração outorgando à Securitizadora, os mesmos poderes da Procuração anteriormente apresentada à Fiduciária no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária, conforme previsto no Termo de Cessão - Cópia da Carta de Fiança Bancária com endosso em favor da Securitizadora, nos termos da Cl. 5.2.1 do Contrato de Cessão - Cópia do laudo de avaliação dos Imóveis devido em 2024 (deve ser renovado anualmente) - Cópia da Apólice de seguro dos Imóveis devido em 2024 (deve ser renovado anualmente) - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária de CDB caso tenha sido firmado
Garantias: (I) Fiança: Fiança outorgada pelo fiador, sendo ele: GPA 2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (II) Cessão Fiduciária de Sobejo: Cede fiduciária os Direitos Creditórios Sobejados; (III) Alienação Fiduciária de Imóvel sob os imóveis: objeto das matrículas nº 1.427; 2.652; 36.288; 43.973; 43.974; 43.975; 43.976; 43.977; 6.426 e 66.902 do 4° Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia/GO; objeto das matrículas nº 32.526 e 32.527 do 1° Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP; do imóvel de matrícula n° 86.426, registrado no 11° cartório de registro de imóveis de São Paulo; objeto da matrícula nº 5.368 do Cartório de Registro de Imóveis de Armação dos Búzios/RJ; e objeto das matrículas nº 32.526 e 32.527 do 1° Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP (iV) Cessão Fiduciária CDB GPA: A ser constituída; (V) Fiança Bancária; (VI) Fundo de Reserva;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 167
Volume na Data de Emissão: R$ 21.558.000,00	**Quantidade de ativos:** 21558
Data de Vencimento: 25/06/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 8,7121% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia registrada do Contrato de Cessão no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia registrada do do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia registrada do Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s)	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

da sede de todas as Partes; - Cópia registrada do Termo de Cessão no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; - Cópia registrada do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia das matrículas nº 24.287. 69.055, 96.024 e 105.462 constando o registro da AFI em favor da Sec - Cópia da matrícula 36.589 constando o registro da AFI em favor da Sec - Cópia da notificação pela Artemis 2022 à CBD de forma a informá-la acerca da celebração do presente Termo de Cessão e diligenciar para que a CDB apresente, em até 03 (três) Dias Úteis, nova Procuração outorgando à Securitizadora, os mesmos poderes da Procuração anteriormente apresentada à Fiduciária no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária, conforme previsto no Termo de Cessão - Cópia da Carta de Fiança Bancária com endosso em favor da Securitizadora, nos termos da Cl. 5.2.1 do Contrato de Cessão - Cópia do laudo de avaliação dos Imóveis devido em 2024 (deve ser renovado anualmente) - Cópia da Apólice de seguro dos Imóveis devido em 2024 (deve ser renovado anualmente) - Cópia do Relatório de Rating devido em 2024 (deve ser renovado anualmente) - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária de CDB caso tenha sido firmado
Garantias: (I) Alienação Fiduciária dos imóveis de matrículas (i) n° 36.589 do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP e da transcrição nº 4.788 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, (ii) n° 24.287, 69.055, 96.024 e 105.462 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP; e (iii) n° 14.225 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP; (II) Fiança: A fiança será prestada pelos fiadores, sendo ela: GPA 2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.; (III) Cessão Fiduciária de Sobejo: Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios sobejado, após os 1° e 2° leilão dos imóveis descritos nos Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária em favor da Fiduciária; (IV) Cessão Fiduciária CDB: A ser constituída; (V) Fiança Bancária; (VI) Fundo de Reserva;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 161
Volume na Data de Emissão: R$ 51.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 510000
Data de Vencimento: 26/06/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 15,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registo do Contrato de Cessão Fiduciária perante o Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s); - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações perante o(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s); - Envio de notificação ao Devedor para assegurar a ciência	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

dos responsáveis pelo pagamento do respectivo Direito Creditório, nos moldes do Anexo "Modelo de Notificação"; - Registro do Aditamento da Escritura de Emissão de Notas Comerciais RTD Goiânia, RTD Extremoz, RTD Barreto e RTD São Paulo; - Registro do Aditamento do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Goiânia-GO , RTD São Paulo-SP, RTD Olímpia, RTD Extremoz-RN, RTD Barretos-SP; - Endosso dos Seguros à Securitizadora, sendo certo que os Seguros devem ser sempre (a) contratados perante seguradoras de primeira linha, idôneas, regularmente estabelecidas no país; e (a) e renovados perante a mesma seguradora da contratação original; e - Relatório de Monitoramento referente ao mês de dezembro de 2023.
Garantias: (A) Fiança prestada por: WGR Construtora e Incorporadora - SPE 02 Olímpia Ltda.; WGR Construtora e Incorporadora - SPE 03 Ltda.; Barretos Country Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; Barretos Country Empreendimentos Imobiliários SPE 02 Ltda.; WYN Brasil Operações Turísticas Ltda.; WGR Empreendimentos e Participações Ltda.; GR - Gornero e Rezende Construtora e Incorporadora Ltda.; CREFESP do Brasil Participações Ltda.; Winston Costa Rezende; Filipe Gornero Rezende; Rodolfo Gornero Rezende; Gustavo Gornero Rezende; Pedro Gornero Rezende; (B) Alienação Fiduciária de Participações (Barretos): de 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Barretos Country Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e da GR Participações e Investimentos S.A., incluindo (i) todas e quaisquer quotas que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às já existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; e (ii) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (iii) todos e quaisquer direitos da(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) Fiduciante(s) em razão das quotas: Aliena as Quotas ou Ações do Capital social, definidas como Participações, bem como os valores e direitos vinculados a elas da Barretos e da WGR; (C) Alienação Fiduciária de Participações (WGR): de 100% (cem por cento) das quotas do capital social da WGR CONSTRUTORA E INCORPORADORA - SPE 02 OLÍMPIA LTDA., incluindo (i) todas e quaisquer quotas que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às já existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; e (ii) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (iii) todos e quaisquer direitos da(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) Fiduciante(s) em razão das quotas; (D) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente os Direitos Creditórios listado no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária WGR e do contrato de Cessão Fiduciária WYN, bem como todos os direitos, frutos, rendimentos e direitos oriundos das listas de Direitos Creditórios desses Contratos de Cessão Fiduciária; (E) Fundo de Despesas; (F) Fundo de Reserva; (G) Fundo de Juros; (H) Fundo Complementar de Destinação; e (I) Fundos de Obras.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 145
Volume na Data de Emissão: R$ 21.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 21400
Data de Vencimento: 26/01/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do relatório de destinação de recursos e seus comprovantes, nos termos dos documentos da emissão, ref. a 2023 e 2024 - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD de Itajaí - Cópia do contrato social atualizado da Alumbra Empreendimentos Imobiliários Ltda. constando o registro da garantia em favor da Opea - Cópia da DF da Devedora Alumbra Empreendimentos Imobiliários Ltda. de 2023 e 2024 - Cópia das matrículas dos Imóveis das unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário Diamond Hill constando a AFI em favor da Opea - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD Itajaí e SP - Cópia dos Balancetes trimestrais dos Garantidores pessoas jurídicas referente ao exercício de 2023 e 2024. - Cópia do envio de notificação aos devedores e eventuais garantidores de todos e quaisquer Direitos Creditórios de que os pagamentos dos valores dos Direitos Creditórios deverão ser realizados na Conta Arrecadadora; - Cópia das certidões trimestrais negativas de débitos fiscais-tributárias da Devedora ref. ao exercício de 2023 e 2024 (NC cl 8.4 c); - Cópia do Relatório de Medição, descrevendo o andamento das obras referente ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia dos projetos executivos, conforme lista a ser apresentada pelo Agente de Medição de Construção (NC cl 8.4 d)	
Garantias: (I) Aval: Prestado pelos Garantidores, sendo eles: Ortus Participações Ltda, AS Participações Empreendimentos Imobiliários Ltda, Alumbra Holding Ltda, Alex Matos de Sales Izefler e Franciscus Antonius Aloysius Van de Weijer; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente as unidades autônomas definidas e especificadas no Anexo A do Contrato de Alienação Fiduciária; (III) Alienação Fiduciária de Quota: Aliena fiduciariamente 12.729.998 milhões de quotas ordinárias e 2 quotas preferencias de emissão da Eminente, que representam 94,99% das quotas ordinárias e 100% das quotas preferencias, respectivamente, qualquer nova quota venha ser adquirida pela emitente e todos os rendimentos, furtos e vantagens referente as elas; (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos direitos creditórios atrelados as unidades autônomas descritas no anexo I, e que seja oriunda da concessão de posse ou de direito real;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Série: 2	**Emissão:** 173
Volume na Data de Emissão: R$ 256.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 256200
Data de Vencimento: 15/08/2028	
Taxa de Juros: 99% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 187
Volume na Data de Emissão: R$ 72.481.000,00	**Quantidade de ativos:** 72481
Data de Vencimento: 15/09/2030	
Taxa de Juros: CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do relatório de rating trimestral atualizado referente ao exercício de 2023 e 2024.	
Garantias: Os CRI não contarão com nenhum tipo de garantia.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 178
Volume na Data de Emissão: R$ 7.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 7000
Data de Vencimento: 22/09/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores das Duplicatas que constituam Recebíveis Cedidos por qualquer meio escrito (inclusive e-mail, desde que com confirmação de entrega emitida pela máquina utilizada pelo remetente) e de comunicação inequívoca admitido em direito, incluindo, mas não se limitando à aposição de nota informativa em faturas ou boletos de cobrança, dando-lhes conhecimento da constituição da Cessão Fiduciária -	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Comprovação da destinação dos recursos, ref. a 2023 e 2024 - Esclarecimentos quanto aos desenquadramentos da garantia objeto de Cessão Fiduciária - Demonstrações Financeiras da Devedora ref. a 2023 e 2024
Garantias: (i) Avalista prestado por ALBERI ANTONIO RODRIGUES, ALBERI ANTONIO RODRIGUES JUNIOR, RAFAEL ASSMANN RODRIGUES, DOMÍNIO PARTICIPAÇÕES S.A e ULISSES PARTICIPAÇÕES S.A. (ii) Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a OPEA SECURITIZADORA S.A. e a LEONORA COMÉRCIO INTERNACIONAL LTDA.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 204
Volume na Data de Emissão: R$ 10.389.000,00	**Quantidade de ativos:** 10389
Data de Vencimento: 31/05/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação de envio de notificação aos Devedores a respeito da cessão de créditos imobiliários, por meio do envio, aos Devedores, por e-mail com confirmação de recebimento ou por carta com aviso de recebimento (AR), enviada por meio da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos (ECT), de notificação na forma do Anexo II ao Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Lote constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote; (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 192
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 20/11/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2024; - Envio da matrícula n° 67.434 atualizada do Imóvel evidenciando o registro da alienação fiduciária	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

em garantia ora outorgada, conferindo aos Fiduciários a propriedade fiduciária do Imóvel, livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus ou gravames. - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária, no competente cartório de registro de títulos e documentos das Comarcas de São José, Estado de Santa Catarina, São Paulo, Estado de São Paulo e Palhoça, Estado de Santa Catarina; e - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no competente Cartório de Registro de Imóveis da comarca da cidade onde se localiza o Imóvel. - Declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização; e a (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI referente ao exercício social encerrado em 2024; - Relatório no formato constante do Anexo II do Termo de Emissão devidamente assinado por seu representante legal, informando o valor total destinado a cada Empreendimento Destinação durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; e os respectivos Documentos Comprobatórios referente ao 1° e 2° semestres de 2024.
Garantias: (i) Aval prestado pela Z&M PARTICIPAÇÕES LTDA. e pela GABRIELA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A.; (ii) Alienações Fiduciárias de Imóveis: (i) sob a matrícula nº 26.215, registrado no Registro de Imóveis de São José/SC, com proprietário Z&M Participações Ltda.; (ii) sob a matrícula nº 32.291 no 2º Registro de Imóveis de Porto Velho/RO, com proprietário Z&M Participações Ltda.; (iii) sob a matrícula nº 67.434, registrado no 2º Registro de Imóveis de Cuiabá/MT, com proprietário Z&M Participações Ltda.; (iv) sob a matrícula nº 29.516 registrada no 1º Registro de Imóveis de Tangará da Serra/MT, com proprietário Z&M Participações Ltda.; (v) sob a matricula nº 54.264, registrado no 1º Registro de Imóveis de Sinop/MT, com proprietário Z&M Participações Ltda. e (vi) sob a matrícula nº 44.653 registrado no 5º Registro de Imóveis de Cuiabá/MT (2ª Circunscrição), com proprietário Z&M Participações Ltda.; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 214
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 20/12/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras e-ou balanços da Fiduciantes e das Companhias, conforme o caso, além dos respectivos estatutos sociais atualizados referentes aos anos de 2023 e 2024; -	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores referentes aos anos de 2023 e 2024; - demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emissora, bem como as demonstrações financeiras combinadas entre a Emissora e a JFL Nova 01 Empreendimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 42.496.996-0001- 18 relativas ao exercício social então encerrado, preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos na República Federativa do Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes; e (2) da declaração assinada por representantes legais com poderes para tanto atestando (I) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão; (II) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na Cláusula Oitava da Escritura de Emissão; (III) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora; (IV) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da Emissora estão devidamente assegurados; e (V) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da Emissora perante a Debenturista e o Agente Fiduciário, nos termos da Escritura de Emissão e do Termo de Securitização; e (3) relatório específico de apuração do Índice Financeiro elaborado pela Emissora, contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias que demonstrem o cálculo do Índice Financeiro, acompanhado dos laudos de avaliação utilizados como base para o cálculo, sendo certo que a Debenturista poderá solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários referentes aos anos de 2023 e 2024; - comprovação de destinação dos recursos obtidos com a Emissão, no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do término de cada período de 6 (seis) meses, a partir da Data de Emissão, por meio do envio de relatório substancialmente na forma do Anexo VII da Escritura de Emissão, informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente destinado pela Emissora para cada Imóvel Lastro durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação, acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 1° e o 2° semestres de 2024.
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Ações da totalidade das ações, presentes e/ou futuras, emitidas pela SPE II JFL 125 e SPE II JML 747 de titularidade da JFL HOLDING S.A.; (ii) Cessão Fiduciária sob Condição Suspensiva, do domínio resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer recebíveis de titularidade das SPEs Garantidoras decorrentes das participações no resultado do Consórcio JMF 747 e do Consórcio FL 125; (iii) Alienação Fiduciária de Ações - SPE AVNU; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas Mena; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel - JML 747 II; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel - JFL 125 II; (vii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Terreno Mena Barreto; e (viii) Cessão Fiduciária Sobejo AVNU; (ix) Fiança prestada pelo Sr. Jorge Felipe Lemann.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Série: 2	**Emissão:** 198
Volume na Data de Emissão: R$ 12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12000
Data de Vencimento: 21/11/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 11,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Escritura de Hipoteca lavrada; - Registro dos Contratos de Cessão Fiduciária nos competentes Cartórios de RTD; - Registro do Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas SPEs do Empreendimento nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das Cidades de Ribeirão Preto e de São Paulo, SP; e - Registro do instrumento de alteração do contrato social da Sociedade para refletir a Alienação Fiduciária de Quotas na Junta Comercial do Estado de São Paulo. - Registro do instrumento de alteração do contrato social da Sociedade para refletir a Alienação Fiduciária de Quotas na Junta Comercial do Estado de São Paulo; - relatório contendo a relação de Direitos Creditórios Inadimplentes, com a indicação do valor e do prazo de inadimplemento referente aos meses de abril a dezembro de 2024; - cópia das demonstrações financeiras da Emitente e dos Avalistas PJ, relativas ao respectivo exercício social encerrado; (ii) cópia da declaração de imposto de renda dos Avalistas PF; (iii) declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emitente e dos Avalistas, na forma dos seus documentos societários, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação, conforme aplicável a cada ujma das séries; (b) a não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, conforme aplicável a cada uma das séries; e (c) que não foram praticados atos em desacordo com o seu respectivo contrato social referente ao ano de 2023 e 2024; - Índice de Liquidez, bem como a memória de cálculo e os documentos que comprovam o cálculo do valor presente da carteira de recebíveis dos Empreendimentos ao Agente de Espelhamento referente aos meses de janeiro a dezembro de 2024; - demonstrações financeiras ou balanços dos Fiduciantes e-ou a Sociedade, conforme o caso além do contrato social atualizado referentes em 2023 e 2024; - envio do o Valor Mínimo da Cessão Fiduciária referente aos meses de fevereiro a dezembro de 2024.	
Garantias: (i) Aval, HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS; e JOÃO MARCELO DE ANDRADE BARROS; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas 1 da HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e de titularidade da Devedora e do PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS, representativas de 100% (cem por cento) das cotas de emissão da HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; (iii) Alienação Fiduciária Terreno objeto da matrícula nº 161.937, registrada no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto; (iv) Hipoteca de 1º (primeiro) grau das unidades autônomas do Empreendimento descritas no Anexo VII do Termo de Emissão; (v) o Seguro Garantia do Empreendimento no valor de até R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) para a conclusão das obras do	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Empreendimento; (vi) Fundo de Obras 1; (vii) a Cessão Fiduciária Unidades dos recebíveis decorrentes da comercialização de Unidades Empreendimento; (viii) a Alienação Fiduciária de Quotas 2 da HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e de titularidade da Devedora e do PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS, representativas de 100% (cem por cento) das cotas de emissão da HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; (ix) o Seguro Garantia do Loteamento no valor de até R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para a conclusão das obras do Loteamento; (x) Cessão Fiduciária Lotes da proporção indicada no Anexo IX dos recebíveis decorrentes da comercialização dos lotes do Loteamento (?Lotes?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 197
Volume na Data de Emissão: R$ 314.202.000,00	**Quantidade de ativos:** 314202
Data de Vencimento: 13/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 0,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Prazo final para envio do relatório da Standard & Poor's para realizar a classificação de risco (rating) dos CRI, a qual deverá (i) atualizar tal classificação de risco, nos termos da Escritura de Emissão; (ii) bem como divulgar amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco. (30-09-2024) - Prazo final para envio do relatório da Standard & Poor's para realizar a classificação de risco (rating) dos CRI, a qual deverá (i) atualizar tal classificação de risco, nos termos da Escritura de Emissão; (ii) bem como divulgar amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco. (01-04-2024) - Prazo final para envio do relatório da Standard & Poor's para realizar a classificação de risco (rating) dos CRI, a qual deverá (i) atualizar tal classificação de risco, nos termos da Escritura de Emissão; (ii) bem como divulgar amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco. (01-07-2024) - Prazo final para envio do relatório da Standard & Poor's para realizar a classificação de risco (rating) dos CRI, a qual deverá (i) atualizar tal classificação de risco, nos termos da Escritura de Emissão; (ii) bem como divulgar amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco. (02-01-2024) - Prazo final para envio do Índice Financeiro. (02-01-2024) Prazo final para protocolo do Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora na JUCERJA, no qual será inscrita a Debenturista e anotadas as condições essenciais da Emissão, nos termos do parágrafo 4º do artigo 62, da Lei das Sociedades por Ações. (22-12-2023) - Prazo final para envio de (1) cópia das informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre acompanhadas de notas explicativas e relatório de revisão especial; e (2) cópia do relatório específico de apuração do Índice Financeiro elaborado pela Emissora, contendo a memória de cálculo compreendendo	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

todas as rubricas necessárias para sua obtenção. (15-08-2024) - Prazo final para envio de (1) cópia das informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre acompanhadas de notas explicativas e relatório de revisão especial; e (2) cópia do relatório específico de apuração do Índice Financeiro elaborado pela Emissora, contendo a memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para sua obtenção. (16-05-2024) - Prazo final para envio de (1) cópia das informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre acompanhadas de notas explicativas e relatório de revisão especial; e (2) cópia do relatório específico de apuração do Índice Financeiro elaborado pela Emissora, contendo a memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para sua obtenção. (14-11-2024) - Prazo final para envio de declaração assinada pelos representantes legais da Emissora, informando o valor de corte a que a Emissora e-ou suas Controladas estão sujeitas, de acordo com instrumentos financeiros dos quais seja(m) parte, acompanhada da cópia do referido instrumento celebrado, para que a Securitizadora possa ter conhecimento do valor de corte a ser aplicado nas Hipóteses de Vencimento Antecipado, conforme aplicável. (30-04-2024) - Prazo final para envio de (1) cópia das demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes; (2) declaração assinada pelos representantes legais da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (I) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão; (II) a não ocorrência de qualquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado e a inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante a Debenturista ; (III) o cumprimento da obrigação de manutenção do registro de companhia aberta da Emissora; (IV) o cumprimento da obrigação de manutenção do departamento para atender os Titulares dos CRI; e (V) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social; (3) cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Emissora ou à sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou contas da Emissora, sendo que esta obrigação não será aplicável a comunicações (I) que não tenham implicação direta relevante sobre as Debêntures; ou (II) nas quais haja dever de sigilo por parte da Emissora; e (4) cópia do relatório específico de apuração do Índice Financeiro elaborado pela Emissora, contendo a memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para sua obtenção, sob pena de impossibilidade de acompanhamento pela Securitizadora. (01-04-2024)

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 28
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 30/10/2034	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração das Cedentes atestando o cumprimento das obrigações assumidas nos documentos da operação referentes aos exercícios encerrados em 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras da H2 Energy não auditadas referentes aos exercícios encerrados em 2023 e 2024; - Contrato Social das Cedentes constando a alienação fiduciária de quotas em favor da Securitizadora; - Celebração de aditamento ao Termo de securitização, com o intuito de alterar a tabela de pagamento de principal e remuneração dos CRI decorrente da assembleia do dia 21/10/2024.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas, totalidade das quotas de emissão das Cedentes de sua titularidade, representativas de 100% (cem por cento) do capital social das Cedentes, em favor da Fiduciária, adicionalmente às demais garantias prestadas no âmbito da Operação. (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Fiança prestada pela H2ENERGY SOLUÇÕES, CONSULTORIA E INSTALAÇÕES FOTOVOLTAICAS S.A; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Liquidez; (vi) Fundo de Juros; (vii) Alienação Fiduciária de Ações.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 228
Volume na Data de Emissão: R$ 14.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 14500
Data de Vencimento: 29/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do arquivamento das Atas de Aprovação perante a JUCESP; e - Cópia da apólice ou os certificados dos Seguros da Obra, nos quais conte a Securitizadora como beneficiária. - comprovar a Destinação Futura e a comprovação da alocação total dos recursos líquidos da Emissão referente ao 1° e ao 2° semestres de 2024; - Celebração do 4° Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;	
Garantias: (i) o Aval prestado pelas Devedoras, e pelo Sr. VALTER PATRIANI; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas sobre a totalidade das quotas das Sociedades Incorporadoras, bem como eventuais valores a pagar pelas Sociedades Incorporadoras, relativos às quotas, ou seja, direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pelos sócios das Sociedades Incorporadoras, contra as Sociedades Incorporadoras, seja em função da titularidade de quotas do capital social das Sociedades Incorporadoras, seja por qualquer outra razão, tais como, mas não limitado a, os adiantamentos para futuro aumento de capital, bem como os frutos, rendimentos, vantagens, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, juros sobre capital próprio, redução de capital, resgate, amortização de ações e remuneração a título de pro labore, e outras vantagens de	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

cunho patrimonial similares, relacionados às quotas das Sociedades Incorporadoras; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis, (a) objeto da matrícula nº 149.130, do 1º Oficial Registro de Imóveis de Campinas, do estado de São Paulo e (b) objeto da matrícula nº 175.009 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André, do estado de São Paulo; e (v) os Seguros (a) seguro de riscos de engenharia, para garantir eventuais danos causados às obras dos Empreendimentos, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, o valor total das obras dos Empreendimentos (?Seguros de Riscos de Engenharia?); (b) seguro de responsabilidade civil, para garantir eventuais danos causados aos profissionais da construtora contratada para execução das obras dos Empreendimentos, seus subcontratados e a terceiros, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, 15% do custo total de construção dos Empreendimentos (?Seguros de Responsabilidade Civil?, que quando referido em conjunto com os Seguros de Riscos de Engenharia, ?Seguros da Obra?); e (c) o seguro de garantia de execução (Performance Bond) referente aos Empreendimentos, com valor de cobertura de, no mínimo, 20% sobre o valor total das Obras (?Seguros Performance Bond?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 230
Volume na Data de Emissão: R$ 10.956.000,00	**Quantidade de ativos:** 10956
Data de Vencimento: 15/12/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 19,05% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - comprovação à Securitizadora da aquisição de máquinas e equipamentos que atendam às descrições e às especificações técnicas constantes dos Anexos I aos Contratos de Arrendamento UFVs Lastro, o que será apurado pela Securitizadora, exclusivamente, com base em conciliação e relatório emitidos pelo Engenheiro Independente, onde deverá constar indicado, expressamente, que a aquisição de todo o maquinário em questão ocorreu corretamente; - Cópia da alteração do Contrato Social da Sociedade para refletir a Alienação Fiduciária de Quotas na JUCESP; - Apresentação da matrícula atualizada dos Imóveis UFVs Lastro, a titularidade de direito real de superfície com relação a 3 (três) hectares do Imóvel UFV Coronel e a 12 (doze) hectares do Imóvel UFV Brodowski; e - Informe mensal de gestão referente a dezembro de 2023. - Demonstrações financeiras devidamente auditadas por Auditor Independente Autorizado, e a respectiva memória de cálculo elaborada pela Cedente, acompanhada do parecer do Auditor Independente Autorizado validando o cálculo do ICSD 02 referente aos anos de 2023 e 2024; - balancetes mensais e extrato da Conta de Livre Movimentação. referente aos meses de fevereiro a dezembro de 2024 - balanços patrimoniais,	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

balancetes e demonstrações não auditados do resultado do seu exercício e a respectiva memória de cálculo elaborada pela Cedente referentes ao 1° e 2° semestres de 2024.
Garantias: (i) A Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) a Alienação Fiduciária de Direito Real de Superfície; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iv) a Fiança pela NewSun Energy Brazil S.A.; (v) o Fundo de Despesas; (vi) o Fundo de Reserva; (vii) o Fundo de Juros; (viii) o Fundo de Obras; e (ix) os Seguros

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 133
Volume na Data de Emissão: R$ 12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12000
Data de Vencimento: 23/05/2025	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Supera Desenvolvimento Imobiliário Ltda, André Luiz Honorato de Oliveira, Gabrielle Cioni Bittencourt e Marcelo Cid Couto Roman; (II) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cedem fiduciariamente (i) Os direitos de crédito de 96% do total dos referidos créditos, presentes e futuros de titularidade da Vivendas que seja oriundo da comercialização das unidades imobiliárias da terceira fase do empreendimento "Residencial Vivendas Home Club" e (ii) direitos de crédito equivalente a 96% do total dos referidos créditos que sejam presentes ou futuros que sejam titulados pela Ciano oriundo da comercialização da unidades imobiliárias do empreendimento denominado de "Cyano Smart Residence", (III) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienam fiduciariamente a posse e o domínio resolúvel de: (i) 75,02942% das Quotas de emissão da Sociedade de titularidade da Fiduciante, significando 382.500 mil quotas, (ii) todas e quaisquer outras novas quotas que forem atribuídas a fiduciante e que venham a representar o Capital Social e (iii) todos os frutos, rendimentos, vantagens, proveitos ou qualquer outro valor que venham a recair nas Quotas e a novas Quotas. (IV) Fundo de Despesas; e (V) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 236
Volume na Data de Emissão: R$ 116.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 116250

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Data de Vencimento: 15/12/2028
Taxa de Juros: PRE + 12,5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - (1) cópia das informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório de revisão dos auditores independentes; bem como; (2) declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora no âmbito desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social; e (3) cópia de relatórios, preparados pela Emissora, demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro pela Emissora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro, sob pena de impossibilidade de acompanhamento do referido Índice Financeiro pelo Agente Fiduciário, podendo este solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários referente ao 1T, 2T, 3T e 4T de 2024; e - cópia das demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor relativas ao respectivo exercício social acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório dos auditores independentes; bem como (2) declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora nos termos da Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social; (3) cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Emissora, ou à sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou contas da Emissora, sendo que esta obrigação não será aplicável a comunicações (i) que não tenham implicação direta relevante sobre as Debêntures; ou (ii) nas quais haja dever de sigilo por parte da Emissora; e (4) cópia de relatórios preparados pela Emissora demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro pela Emissora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro do qual deverão constar os dados que serviram de suporte para a respectiva apuração, sob pena de impossibilidade de acompanhamento do referido Índice Financeiro pelo Agente Fiduciário, podendo este solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários referente ao exercício social encerrado em 2023 e 2024.
Garantias: (i) Fiança prestada pela UNIDAS LOCAÇÕES E SERVIÇOS S.A.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 234
Volume na Data de Emissão: R$ 108.900.000,00	**Quantidade de ativos:** 108900
Data de Vencimento: 16/01/2034	
Taxa de Juros: CDI + 0,2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências:; - Relatório no formato constante do Anexo II do Instrumento de Emissão de Letra Financeira devidamente assinado por representantes legais do Emissor devidamente autorizados, inclusive por meio de procuração, informando o valor total destinado a cada Empreendimento Destinação referente ao 2° semestre de 2024; - Demonstrações financeiras auditadas completas da Devedora relativas ao exercício social encerrado em 2024	
Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 224
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120000
Data de Vencimento: 06/01/2034	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovante do Registro da CCI na B3; - Relatório de Verificação acompanhado (i) para fins de construção e reforma, cópia dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos Empreendimentos Imobiliários e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos Imobiliários do respectivo semestre; e (ii) para fins de pagamento de aluguel, cópia dos contratos de locação vigentes e comprovantes de pagamentos das locações referente ao 1° e 2° semestres de 2024; - (i) cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora relativas ao respectivo exercício social, e acompanhadas do relatório da administração e do parecer de auditoria do respectivo auditor independente; e (ii) declaração assinada por representantes legais da Devedora e dos Avalistas atestando que: (I) permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Emissão; (II) não ocorreu ou está ocorrendo qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou descumprimento de obrigações da Devedora ou dos Avalistas perante os titulares dos CRI e Securitizadora; e (B) 180 (cento e oitenta dias) dias corridos da data de encerramento de cada exercício social: (a) cópia das demonstrações financeiras auditadas da	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Avalista Pessoa Jurídica relativas ao respectivo exercício social, e acompanhadas do relatório da administração e do parecer de auditoria do respectivo auditor independente;
Garantias: (i) Aval prestada por PATRIMONIAL F2R ADMINISTRACAO IMOBILIÁRIA LTDA.; ROMMEL FERNANDES DOMINGOS; RODRIGO FERNANDES DOMINGOS; e PAULO VINÍCIUS PEREIRA RIBEIRO; (ii) a Cessão Fiduciária de todos e quaisquer recursos, direitos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios, da Devedora, depositados e/ou existentes na conta corrente a ser mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (Banco nº 341), de 7 titularidade (a) da Filial 1 da Devedora, na agência 0925, conta corrente 67710-6; (b) da Filial 2 da Devedora, agência 0925, conta corrente 67711-4; e (iii) a Alienação Fiduciária da propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta do Imóvel de sua titularidade, de propriedade da Devedora, em conformidade com os artigos 22 e seguintes da Lei 9.514, cuja matrícula é a 81.004 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, incluindo as benfeitorias e as edificações, existentes e que forem construídas até a integral quitação das Obrigações Garantidas, independentemente de terem sido averbadas ou não na respectiva matrícula.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 81
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 29/11/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária da propriedade resolúvel e a posse indireta, da totalidade dos aluguéis bem como de todos e quaisquer outros valores, presentes e futuros, devidos pelos Locatários Rio de Janeiro ao Fiduciante por força dos Contratos Cedidos Fiduciariamente, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Cedidos Fiduciariamente, conforme descrito no Anexo I do Contrato Cessão Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 251

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Volume na Data de Emissão: R$ 470.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 470100
Data de Vencimento: 15/02/2039	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 250
Volume na Data de Emissão: R$ 85.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 85000
Data de Vencimento: 17/09/2029	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: CHLORUM BAHIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., CNPJ n° 33.397.626/0001-32; ALLIANCE QUIMICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 14.980.121/0001-51, CAPE ÁGUAS SUDESTE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 03.138.288/0001-53, CHLORUM GUAIBA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., n° 43.282.374/0001-50, CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., CNPJ n°30.653.585/0001-00; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, independentemente de onde se encontrarem, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, que venham a ser depositados nas seguintes contas: (a) n° 71549-9, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Bahia, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Bahia?); (b) n° 71579-6, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Alliance Química, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Alliance Química?); (c) n° 71577-0, agência n° 8541, de titularidade da Cape Águas Sudeste, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Águas Sudeste?); (d) n° 71550-7, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Guaíba, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Guaíba?); (e) n° 71578-8, agência n° 8541, de titularidade da Cape Igarassu, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Igarassu? e quando em conjunto com a Conta Vinculada Chlorum Bahia, Conta Vinculada Alliance Química, Conta Vinculada Cape Águas Sudeste e com a Conta Vinculada Chlorum Guaíba, as ?Contas Vinculadas?), nas quais deverão transitar	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

os recebíveis das Fiduciantes decorrentes dos contratos comerciais das Fiduciantes com seus respectivos clientes; e (II) todos os direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, principais e acessórios, detidos pelas Fiduciantes em relação às Contas Vinculadas, inclusive, mas sem limitação, todos os direitos de crédito das Fiduciantes em virtude dos valores depositados ou que venham a ser depositados nas Contas Vinculadas, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito entre as referidas Contas Vinculadas, ou em compensação, de quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados nas Contas Vinculadas, bem como dos investimentos, incluindo os Investimentos Permitidos, com os recursos depositados nas Contas Vinculadas e seus frutos, saldos e rendimentos; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Foram alienadas fiduciariamente 4.925.819.820 de quotas, ou seja, a totalidade das quotas da CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.653.585/0001-00, além disso, todos os direitos econômicos, patrimoniais e/ou políticos inerentes e oriundos das quotas, quer existentes ou futuros, inclusive os frutos, rendimentos, preferências e vantagens que forem a elas atribuídos, a qualquer título e todas as quotas que porventura, a partir desta data, sejam atribuídas a Alienante. (iii) Fundo de Despesas; e (iv) Payment Guaranty Chlorum Solutions LLC.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 226
Volume na Data de Emissão: R$ 58.038.000,00	**Quantidade de ativos:** 58038
Data de Vencimento: 20/02/2029	
Taxa de Juros: 109% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 233
Volume na Data de Emissão: R$ 4.910.000,00	**Quantidade de ativos:** 4910
Data de Vencimento: 26/02/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,89% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Inadimplementos no período: Pendências: Prazo final para envio de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando, pelo menos, (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) não possuir ciência sobre a ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores. (31-12-2024) Observações: Encaminhado e-mail em 10.01.25 solicitando o envio da declaração. Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (02-09-2024) Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (31-12-2024) Observações: Encaminhado e-mail em 10.01.25 solicitando o relatório. Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (30-04-2024) Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (01-07-2024) Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (02-12-2024) Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (01-04-2024) Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (31-05-2024) Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado,

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

segregados por tipo e natureza de ativo. (31-01-2024) Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (30-09-2024) Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (31-10-2024) Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório ind
Garantias: (i) o Fundo de Despesas; e (ii) o Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 258
Volume na Data de Emissão: R$ 235.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 235000
Data de Vencimento: 09/03/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 7,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Ativos Alvo - Alienação Fiduciária da Nua-propriedade dos Ativos Alvo; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - As Devedora cederam fiduciariamente (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do FII VGRI11, decorrentes da exploração comercial dos Ativos Alvo, a serem pagos por atuais e potenciais locatários, incluindo, mas não se limitando, ao principal de aluguel, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser previsto nos respectivos contratos de locação que venham a ser celebrados entre o FII VGRI11 e os locatários, e (b) da conta vinculada de titularidade do FII VGRI11 na qual deverão ser depositados os Recebíveis dos Ativos Alvo; (iii) Endosso das Apólices de Seguros; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Série: 2	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 4.117.000,00	**Quantidade de ativos:** 4117
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,1559% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

da matrícula n° 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 282
Volume na Data de Emissão: R$ 4.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 4700
Data de Vencimento: 25/06/2027	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) Pisca Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 15.170.545/0001-13, (b) EPT Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 48.670.151/0001-83; (ii) Aval - prestado pelos Avalistas (a) Pisca Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 15.170.545/0001-13, (b) EPT Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 48.670.151/0001-83; (iii) Coobrigação - garantia fidejussória de coobrigação constituída pela Devedora no âmbito do Contrato de Cessão; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis descritos nas matrículas n°s 263.962, 263.963, 263.964, 263.965, 263.966, 263.967, 263.968, 263.969, 263.970, 263.971, 263.972, 263.973, 263.974, 263.975, 263.976, 263.977, 263.978, 263.979, 263.980, 263.981, 263.982, 263.983, 263.984, 263.985, 263.986, 263.987, 263.988, 263.989, 263.990, 263.991, 263.992, 263.993, 263.994, 263.995, 263.996, 263.997, 263.998, 263.999, 264.000, 264.001, 264.002, 264.003, 264.004, 264.005, 264.006, 264.007, 264.008, 264.009, 264.010, 264.010, 264.011, 264.012, 264.013, 264.014, 264.015, 264.016, 264.017, 264.018, 264.019, 264.020, 264.021, 264.022, 264.023, 264.024, 264.025, 264.026, 264.027, 264.028, 264.029, 264.030, 264.031, 264.032, 264.033, 264.034, 264.035, 264.036, 264.037, 264.038, 264.039, 264.040, 264.041, 264.042, 264.043, 264.044, 264.045, 264.046, 264.047, 264.048, 264.049, 264.050, 264.051, 264.052, 264.053, 264.054, 264.055, 264.056, 264.057, todas do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Uberlândia/MG. (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Obras; (viii) Fundo de Reserva.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 295
Volume na Data de Emissão: R$ 165.030.000,00	**Quantidade de ativos:** 165030
Data de Vencimento: 15/07/2031	
Taxa de Juros: PRE + 12,138% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 321
Volume na Data de Emissão: R$ 16.471.000,00	**Quantidade de ativos:** 16741
Data de Vencimento: 28/09/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - da Matrícula nº 82.430 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belém ? PA, sobre o qual está em desenvolvimento o empreendimento imobiliário denominado ?Bayside Residence?; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária - recebíveis, presentes e futuros, decorrentes da comercialização de determinadas Unidades do Empreendimento Alvo, devidos e a serem devidos pelos Adquirentes, melhor descritos e identificados no ANEXO I do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Participação - 100% (cem por cento) das quotas representativas do capital social da Devedora, no valor de R$ 12.208.800,00 (doze milhões, duzentos e oito mil e oitocentos reais), dividido em 40.696 (quarenta mil, seiscentas e noventa e seis) quotas, com valor nominal de R$ 300,00 (trezentos reais) cada, totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente, bens e direitos patrimoniais ; e (iv) Fiança.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Série: 2	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 16/10/2034	
Taxa de Juros: PRE + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: da BLUEST.ONE BRASIL LTDA., e MARCUS SCHALLDACH,; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula nº 15.300 do Livro nº 2 do 1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Uruaçu, estado de Goiás ; (iii) Cessão Fiduciária da Conta Vinculada e dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciriamente.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 341
Volume na Data de Emissão: R$ 9.461.000,00	**Quantidade de ativos:** 9461
Data de Vencimento: 15/10/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 7,4637% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações da JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A.; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 326
Volume na Data de Emissão: R$ 2.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 2000
Data de Vencimento: 16/11/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 20% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido pro (i) Luiz Carlos Alves de Lima, (ii) Daniel de Almeida Lopes, (iii) Voltxs Energia S.A.; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos - Alienação Fiduciária de Equipamentos, sob os equipamentos apresentado no Anexo V do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação Fiduciária de Quotas, sob as quotas da UFV GD TM Locação Ltda., de titularidade da Voltxs Energia S.A.; e (iv) Cessão Fiduciária de todos os direitos creditórios oriundos das Contas Vinculadas onde passam os valores referentes aos Contratos de Arrendamento TIM e a Conta Vinculada O&M onde passam os valores referentes aos Contratos de O&M.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 349
Volume na Data de Emissão: R$ 89.030.000,00	**Quantidade de ativos:** 89030
Data de Vencimento: 18/11/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: De acordo com a Cláusula 4.1, (xxviii) do Termo de Securitização, não há garantias, reais ou pessoais sobre os CRI.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 366
Volume na Data de Emissão: R$ 69.379.000,00	**Quantidade de ativos:** 69379
Data de Vencimento: 17/11/2031	
Taxa de Juros: 14,3922% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: De acordo com a cláusula 3.1.19, não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI ou Notas Comerciais.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 380
Volume na Data de Emissão: R$ 23.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 23300
Data de Vencimento: 20/12/2034	
Taxa de Juros: IGP-M + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Aval - Aval cedido por (i) Andrea Garziera; (ii) Emmanuel Soares de Brito Júnior; (iii) Pietro Eduardo Terto Garziera; (iv) Leonardo Terto Garziera; (v) Vista ao Mar Participações Ltda.; e (vi) Oceania 1942 Investimentos Ltda.; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação Fiduciária de Quotas, sob (i) as quotas da Portofino Eco Residence Loteamentos Imobiliários SPE Ltda, representativas de 100% do capital social, nas quais a Vista ao Mar Participações Ltda. (11%) e Oceania 1942 Investimentos Ltda. (89%) são titulares; e (ii) as quotas da Leda Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., representativas de 100% do capital social, nas quais a Oceania 1942 Investimentos Ltda. (58,46), Vista ao Mar Participações Ltda. (23,08) e Salva Mare Hoteis Ltda. (18,46); (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel Encontro das Águas - Alienação Fiduciária de Imóvel, sob matrícula nº 77.785 do 1º Serventia Registral de Petrolina; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel - Portofino - Alienação Fiduciária de Imóvel, sob matrícula nº 5.499 do 1º Serventia Registral de Petrolina. (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios sob Condição Suspensiva - Cessão Fiduciária, sob (i) os Direitos Creditórios presentes e futuros oriundos dos Contratos e de Compra e Venda Portofino decorrentes da comercialização de determinados Lotes Portofino; (ii) os Direitos Creditórios oriundos dos Contratos de Compra e Venda Encontro das Águas decorrentes da comercialização de determinados Lotes Encontro das Águas; (iii) do Sobejo; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Fundo de Obras.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 386
Volume na Data de Emissão: R$ 5.598.519,00	**Quantidade de ativos:** 5598519
Data de Vencimento: 10/02/2035	
Taxa de Juros: .	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; e (ii) Fiança.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 341
Volume na Data de Emissão: R$ 13.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 13000
Data de Vencimento: 16/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópias das matrícula com a averbação da alienação fiduciária; - Contrato de Cessão Fiduciário de Direitos Creditórios registrado no RTD; - Contrato de Alienação Fiduciária de Participações registrado no RTD; - Contrato Social com a averbação da alienação fiduciária de participações. - Termo de Emissão de Notas Comerciais registrado no RTD; - Termo de Quitação de Dívida existente na matrícula do imóvel alienado; e - Relatório de destinação de recursos com seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em janeiro de 2025.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) Murilo Marchesini Esteves De Oliveira, e (b) DPM Participações e Administradora Patrimonial Ltda.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 94.567do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Vértice Caieiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., inscrita no CNPJ n° 43.741.306/0001-01; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (v) Fundos de Despesas; (Vi) Fundos de Reserva; e (Vii) Fundo de Obras.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 447
Volume na Data de Emissão: R$ 141.391.000,00	**Quantidade de ativos:** 141391
Data de Vencimento: 15/06/2032	
Taxa de Juros: CDI + 14,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: As Notas Comerciais não contam com garantias reais e/ou fidejussórias.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 466
Volume na Data de Emissão: R$ 55.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 55000
Data de Vencimento: 16/07/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação fiduciária sobre imóvel identificado sobre matrícula de nº 926 do Cartório do Ofício de Justiça de São João de Meriti; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas - Alienação fiduciária sobre as cotas do fundo DC Brazil Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada; (iii) Carta-Fiança; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 69
Volume na Data de Emissão: R$ 78.360.000,00	**Quantidade de ativos:** 78360
Data de Vencimento: 21/06/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 10,51% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (2023 e 2024) - Registro das Alienações Fiduciária de Imóveis nos respectivos RGI, acompanhado das matrículas devidamente averbadas; - Declaração firmada pelos Diretores da Devedora JFL HOLDING S.A. atestando o cumprimento das obrigações da operação referente aos anos de 2022 a 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora JFL HOLDING S.A. devidamente auditadas referente ao exercício social encerrado em 2022 a 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da BALTIMORE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. devidamente auditadas referente ao exercício social encerrado em 2022 a 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da JFL LORENA RESIDENCIAL PARTICIPAÇÕES LTDA. devidamente auditadas referente ao exercício social encerrado em 2022 a 2024; - Registro da	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Escritura de Emissão na JUCESP; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTDs competentes; - Cópia dos relatórios trimestrais do rating, de 2023 e 2024; - Cópia do Habite-se do Empreendimento.
Garantias: (i) Fiança: Fiadores JFL LORENA RESIDENCIAL PARTICIPAÇÕES LTDA., JORGE FELIPE LEMANN. (ii) Cessão Fiduciária: (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: compreende a alienação fiduciária do Empreendimento Lorena, de propriedade da Baltimore. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas Baltimore: Compreende a alienação fiduciária de 30% (trinta por cento) das quotas de emissão da Baltimore, de propriedade da Holding B. (v) Alienação Fiduciária de Quotas JFL Lorena: a alienação fiduciária da totalidade do percentual das quotas de emissão da JFL Lorena, de propriedade da Holding B.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 477
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 22/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,67% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fundo de Despesas e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 315
Volume na Data de Emissão: R$ 7.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 7250
Data de Vencimento: 28/12/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de cessão de créditos imobiliários registrado no RTD de São Paulo.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária do Direito Real de Superfície, (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (iii) Fundo de Liquidez	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 518
Volume na Data de Emissão: R$ 73.297.000,00	**Quantidade de ativos:** 73927
Data de Vencimento: 15/10/2035	
Taxa de Juros: 13,8% do PRE.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 524
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 13/11/2030	
Taxa de Juros: 105,5% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 3.1 do Termo de Securitização, os CRI e as Debêntures não contam com garantias.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CR	
Série: 2	**Emissão:** 13
Volume na Data de Emissão: R$ 22.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 22000
Data de Vencimento: 11/06/2035	
Taxa de Juros: PRE + 0,0001% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 7
Volume na Data de Emissão: R$ 17.270.000,00	**Quantidade de ativos:** 17270
Data de Vencimento: 24/06/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de recursos contendo (i) Cópia autenticada da Versão mais atualizada do Estatuto Social; (ii) Documentos comprobatórios das despesas; (iii) Cópia dos Relatórios de Medição do semestre e (iv) Cópia do Cronograma Indicativo do Empreendimento alvo referente aos semestres encerrados em dezembro de 2022; junho e dezembro de 2023; e em junho e dezembro de 2024; - Comprovação do Endosso dos seguros em favor da Securitizadora (OPEA); - Registro do Livro de Debêntures Nominativas constando a Securitizadora como Debenturista; - Cópia da Ata da AGE da FAZSOL arquivada na JUCIS DF e publicada no jornal Brasília Agora; - Cópia Ata da RSA das Fiadoras (SHIZEN ENERGIA E ARGOS ENERGIA) devidamente arquivada na JUCIS DF; - Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD/DF e RTD SP; - Registro da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no RTD DF; - Registro do 1º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF e nos RTDs DF e SP; - Registro do 2º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF e nos RTDs DF e SP; - Registro do 1º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro do 2º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP. - Registro do 1º Aditamento da Cessão Fiduciária no RTD/DF e RTD/SP; - Envio do Relatório Semestral de Cessão Fiduciária contendo (i) a descrição e as características dos Novos Contratos Cedidos Fiduciariamente ou (ii) Declaração de que não houve alteração nos Contratos já celebrados referentes ao períodos de Novembro de 2022 à Maio de 2023 e Novembro de 2023 à Maio de 2024; - Demonstrações Financeiras Consolidadas da FAZSOL referentes aos exercícios encerrados em 2023 e 2024.	
Garantias: (i) Fiança prestada por SHIZEN ENERGIA DO BRASIL LTDA e ARGOS ENERGIA PARTICIPAÇÕES LTDA; (ii) Cessão Fiduciária: a propriedade fiduciária de todos e quaisquer recebíveis e direitos, presentes e/ou futuros, inclusive principais e acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais devidos à Fiduciante, em decorrência da celebração e do cumprimento dos Contratos dos Empreendimentos Alvo, conforme identificados e descritos no Anexo II dos respectivo contrato; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações: (i) A totalidade das ações de emissão da Emissora, de	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

titularidade das Fiduciantes; (ii) totalidade da participação societária, dos bens e dos direitos atribuídos às Fiduciantes em razão dos seguintes eventos envolvendo a Emissora; (iii) A totalidade das opções, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, debêntures permutáveis, direito de preferência, direito de subscrição em aumento de capital (inclusive das sobras) ou qualquer direito atribuído, direta ou indiretamente, às Fiduciantes, por contrato ou por norma, de qualquer natureza e a qualquer título, com relação às Ações Oneradas, se e conforme aplicável; e (iv) A totalidade dos rendimentos ou direitos oriundos, relacionados e/ou derivados, direta ou indiretamente, das Ações Oneradas, inclusive: (a) frutos, rendimentos, proventos e vantagens; (b) lucros, dividendos, juros sobre capital próprio, distribuições e qualquer participação no resultado, sejam eles distribuídos de forma ordinária ou antecipada; e (c) resgate, amortização, redução do capital e qualquer direito ou pagamento devido pela Emissora em favor de seus acionistas, de qualquer natureza e a qualquer título (?Rendimentos?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 24/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval prestado por GAV2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA; NB URBANISMO E PROJETO LTDA; AMEC CONSTRUTORA LTDA; GRATÃO EMPREENDIMENTOS LTDA; GILSON JOSE GRATÃO NETO; MIRYAM MOEMA DOMICIANO GRATÃO; ÁTILA DOMICIANO GRATÃO; MARLANA SILVESTRE ALVES GRATÃO; GILSON JOSE GRATÃO FILHO; VIVIANE TRINDADE GRATÃO; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 20
Volume na Data de Emissão: R$ 41.536.000,00	**Quantidade de ativos:** 41536
Data de Vencimento: 16/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,8848% a.a. na base 252.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 68
Volume na Data de Emissão: R$ 17.163.000,00	**Quantidade de ativos:** 17163
Data de Vencimento: 22/10/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada por Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário S.A., Acto América Construção e Tecnologia de Obras Ltda., Alan Ginzberg e Marcelo Ginzberg; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matrícula 116.806 registrado no 2º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participações da ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. e ACTO AMÉRICA CONSTRUÇÃO E TECNOLOGIA EM OBRAS LTDA; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos de Despesas, Fundo de Obras e Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 66
Volume na Data de Emissão: R$ 14.625.000,00	**Quantidade de ativos:** 14625
Data de Vencimento: 25/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, aliena e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações,	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

bem como os direitos políticos (exclusivamente nos termos do Capítulo ?Voto?) e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vi) Fundo de Juros: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Remuneração e Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal devidas em determinados meses da Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vii) Fundo de Obras:O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação, do qual serão disponibilizados à Devedora os recursos de Liberações destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (viii) Fundo de Reserva: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer. frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 67
Volume na Data de Emissão: R$ 39.675.000,00	**Quantidade de ativos:** 392675
Data de Vencimento: 16/11/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 6,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Série: 3	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 5.076.000,00	**Quantidade de ativos:** 5076
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos; - Renovação da Apólice de Seguro MIP e DFI referente aos anos de 2023 e 2024.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis lastro conforme formalizados nos contratos de compra e venda; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 63
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 17/01/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3759% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação da destinação de recursos referente aos semestres de 2023 e 2024; - Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do Banco Devedor revisada pelos auditores independentes referente ao 2T de 2023; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas do devedor referente ao exercício social encerrado em 2024; - Declaração dos representantes legais do Banco Devedor referente ao exercício social encerrado em 2024.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 94
Volume na Data de Emissão: R$ 1.895.000,00	**Quantidade de ativos:** 1895
Data de Vencimento: 20/12/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: (i)Fiança - prestada por: FRONTE INCORPORAÇÕES LTDA., OURO SERVIÇOS DE CONSULTORIA EMPRESARIAL - EIRELI., EDIVALDO GOMES DE OLIVEIRA NETO, Daniela Cristina de Castro Marques Gomes; (ii)Alienação Fiduciária de Quotas - todas de titularidade dos Fiadores Pessoa Jurídica, constituída em favor das Obrigações Garantidas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 91
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 30/12/2025	
Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1° oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (V) Fundo de Reserva; (VI) Fundo de Despesas; e (VII) Fundo de Obras.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 126
Volume na Data de Emissão: R$ 145.022.000,00	**Quantidade de ativos:** 145022

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Data de Vencimento: 15/04/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 8,15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório trimestral de classificação de risco da operação referente ao exercício de 09/2023 e 06/2024; - Relatório de destinação acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao exercício de 2023.	
Garantias: Além do Regime Fiduciário, a operação conta com a Fiança prestada pela SIMPAR S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 153
Volume na Data de Emissão: R$ 28.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 28000
Data de Vencimento: 26/04/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Contrato Social atualizado das Fiduciantes para verificação anual da quantidade de quotas do capital social da Sociedade em garantia; - Relatório de Medição de Obras referente ao exercício de 2023 e 2024; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao exercício de 2023 e 2024; - Renovação dos Seguros da operação (29-05-2024); - Demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Garantidora PJ (2024 e 2025); e - Cópia das matrículas atualizadas dos imóveis em garantia, cl. 13.1 (i) d.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Patriani Holding e Valter Patriani; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel das matriculas 170.937 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP; e 170.938 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP. (III) Alienação Fiduciária de Participações: quotas ou ações do capital social da Devedora objeto da AFP, na proporção indicada no Contrato de AFP; (IV) Cessão fiduciária: Cede e transfere os Direitos Creditórios presentes e futuros. Na data de celebração, não existia Contrato de Compra e Venda logo, não existindo Direitos Creditórios a ser cedidos. (V) Fundo de Despesa: (VI) Fundo de Reserva (mistral); (VII) Fundo de Reserva (Vitra); (VIII) Fundo de Obra (mistral); (IX) Fundo de Obras (vitra).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Série: 3	**Emissão:** 65
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 06/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,95% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD SP. - Registro do 1° Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária no RTD SP. - Registro do Contrato de Cessão de Créditos no RTD SP. - Registro do 1° Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos no RTD SP.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os direitos creditórios decorrentes do contrato de locação Hering e do Contrato de Locação Souza Cruz; e (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 173
Volume na Data de Emissão: R$ 404.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 404500
Data de Vencimento: 15/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 187
Volume na Data de Emissão: R$ 186.132.000,00	**Quantidade de ativos:** 186132
Data de Vencimento: 15/09/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 6,7045% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do relatório de rating trimestral atualizado referente ao exercício de 2023 e 2024.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: Os CRI não contarão com nenhum tipo de garantia.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 178
Volume na Data de Emissão: R$ 18.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 18000
Data de Vencimento: 22/09/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores das Duplicatas que constituam Recebíveis Cedidos por qualquer meio escrito (inclusive e-mail, desde que com confirmação de entrega emitida pela máquina utilizada pelo remetente) e de comunicação inequívoca admitido em direito, incluindo, mas não se limitando à aposição de nota informativa em faturas ou boletos de cobrança, dando-lhes conhecimento da constituição da Cessão Fiduciária - Comprovação da destinação dos recursos, ref. a 2023 e 2024 - Esclarecimentos quanto aos desenquadramentos da garantia objeto de Cessão Fiduciária - Demonstrações Financeiras da Devedora ref. a 2023 e 2024	
Garantias: (i) Avalista prestado por ALBERI ANTONIO RODRIGUES, ALBERI ANTONIO RODRIGUES JUNIOR, RAFAEL ASSMANN RODRIGUES, DOMÍNIO PARTICIPAÇÕES S.A e ULISSES PARTICIPAÇÕES S.A. (ii) Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a OPEA SECURITIZADORA S.A. e a LEONORA COMÉRCIO INTERNACIONAL LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 204
Volume na Data de Emissão: R$ 10.387.000,00	**Quantidade de ativos:** 10387
Data de Vencimento: 31/07/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 10,55% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação de envio de notificação aos Devedores a respeito da cessão de créditos imobiliários, por meio do envio, aos Devedores, por e-mail com confirmação de recebimento ou por carta	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

com aviso de recebimento (AR), enviada por meio da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos (ECT), de notificação na forma do Anexo II ao Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Lote constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote; (ii) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 197
Volume na Data de Emissão: R$ 105.367.000,00	**Quantidade de ativos:** 105367
Data de Vencimento: 13/10/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3584% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Prazo final para envio do relatório da Standard & Poor's para realizar a classificação de risco (rating) dos CRI, a qual deverá (i) atualizar tal classificação de risco, nos termos da Escritura de Emissão; (ii) bem como divulgar amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco. (30-09-2024) - Prazo final para envio do relatório da Standard & Poor's para realizar a classificação de risco (rating) dos CRI, a qual deverá (i) atualizar tal classificação de risco, nos termos da Escritura de Emissão; (ii) bem como divulgar amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco. (01-04-2024) - Prazo final para envio do relatório da Standard & Poor's para realizar a classificação de risco (rating) dos CRI, a qual deverá (i) atualizar tal classificação de risco, nos termos da Escritura de Emissão; (ii) bem como divulgar amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco. (01-07-2024) - Prazo final para envio do relatório da Standard & Poor's para realizar a classificação de risco (rating) dos CRI, a qual deverá (i) atualizar tal classificação de risco, nos termos da Escritura de Emissão; (ii) bem como divulgar amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco. (02-01-2024) - Prazo final para envio do Índice Financeiro. (02-01-2024) Prazo final para protocolo do Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora na JUCERJA, no qual será inscrita a Debenturista e anotadas as condições essenciais da Emissão, nos termos do parágrafo 4º do artigo 62, da Lei das Sociedades por Ações. (22-12-2023) - Prazo final para envio de (1) cópia das informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre acompanhadas de notas explicativas e relatório de revisão especial; e (2) cópia do relatório específico de apuração do Índice Financeiro elaborado pela Emissora, contendo a memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para sua obtenção. (15-08-2024) - Prazo final para envio de (1) cópia das informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre acompanhadas de notas explicativas e relatório de revisão especial; e (2) cópia do relatório específico de apuração do Índice Financeiro elaborado pela Emissora, contendo a	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para sua obtenção. (16-05-2024) - Prazo final para envio de (1) cópia das informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre acompanhadas de notas explicativas e relatório de revisão especial; e (2) cópia do relatório específico de apuração do Índice Financeiro elaborado pela Emissora, contendo a memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para sua obtenção. (14-11-2024) - Prazo final para envio de declaração assinada pelos representantes legais da Emissora, informando o valor de corte a que a Emissora e-ou suas Controladas estão sujeitas, de acordo com instrumentos financeiros dos quais seja(m) parte, acompanhada da cópia do referido instrumento celebrado, para que a Securitizadora possa ter conhecimento do valor de corte a ser aplicado nas Hipóteses de Vencimento Antecipado, conforme aplicável. (30-04-2024) - Prazo final para envio de (1) cópia das demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes; (2) declaração assinada pelos representantes legais da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (I) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão; (II) a não ocorrência de qualquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado e a inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante a Debenturista ; (III) o cumprimento da obrigação de manutenção do registro de companhia aberta da Emissora; (IV) o cumprimento da obrigação de manutenção do departamento para atender os Titulares dos CRI; e (V) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social; (3) cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Emissora ou à sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou contas da Emissora, sendo que esta obrigação não será aplicável a comunicações (I) que não tenham implicação direta relevante sobre as Debêntures; ou (II) nas quais haja dever de sigilo por parte da Emissora; e (4) cópia do relatório específico de apuração do Índice Financeiro elaborado pela Emissora, contendo a memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para sua obtenção, sob pena de impossibilidade de acompanhamento pela Securitizadora. (01-04-2024)

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 228
Volume na Data de Emissão: R$ 85.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 85000
Data de Vencimento: 29/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do arquivamento das Atas de Aprovação perante a JUCESP; e - Cópia da apólice ou os certificados dos Seguros da Obra, nos quais conte a Securitizadora como beneficiária. - comprovar a	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Destinação Futura e a comprovação da alocação total dos recursos líquidos da Emissão referente ao 1° e ao 2° semestres de 2024; - Celebração do 4° Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;
Garantias: (i) o Aval prestado pelas Devedoras, e pelo Sr. VALTER PATRIANI; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas sobre a totalidade das quotas das Sociedades Incorporadoras, bem como eventuais valores a pagar pelas Sociedades Incorporadoras, relativos às quotas, ou seja, direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pelos sócios das Sociedades Incorporadoras, contra as Sociedades Incorporadoras, seja em função da titularidade de quotas do capital social das Sociedades Incorporadoras, seja por qualquer outra razão, tais como, mas não limitado a, os adiantamentos para futuro aumento de capital, bem como os frutos, rendimentos, vantagens, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, juros sobre capital próprio, redução de capital, resgate, amortização de ações e remuneração a título de pro labore, e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às quotas das Sociedades Incorporadoras; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis, (a) objeto da matrícula nº 149.130, do 1º Oficial Registro de Imóveis de Campinas, do estado de São Paulo e (b) objeto da matrícula nº 175.009 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André, do estado de São Paulo; e (v) os Seguros (a) seguro de riscos de engenharia, para garantir eventuais danos causados às obras dos Empreendimentos, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, o valor total das obras dos Empreendimentos (?Seguros de Riscos de Engenharia?); (b) seguro de responsabilidade civil, para garantir eventuais danos causados aos profissionais da construtora contratada para execução das obras dos Empreendimentos, seus subcontratados e a terceiros, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, 15% do custo total de construção dos Empreendimentos (?Seguros de Responsabilidade Civil?, que quando referido em conjunto com os Seguros de Riscos de Engenharia, ?Seguros da Obra?); e (c) o seguro de garantia de execução (Performance Bond) referente aos Empreendimentos, com valor de cobertura de, no mínimo, 20% sobre o valor total das Obras (?Seguros Performance Bond?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 236
Volume na Data de Emissão: R$ 82.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 82500
Data de Vencimento: 16/12/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Inadimplementos no período: Pendências: - (1) cópia das informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório de revisão dos auditores independentes; bem como; (2) declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora no âmbito desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social; e (3) cópia de relatórios, preparados pela Emissora, demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro pela Emissora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro, sob pena de impossibilidade de acompanhamento do referido Índice Financeiro pelo Agente Fiduciário, podendo este solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários referente ao 1T, 2T, 3T e 4T de 2024; e - cópia das demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor relativas ao respectivo exercício social acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório dos auditores independentes; bem como (2) declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora nos termos da Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social; (3) cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Emissora, ou à sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou contas da Emissora, sendo que esta obrigação não será aplicável a comunicações (i) que não tenham implicação direta relevante sobre as Debêntures; ou (ii) nas quais haja dever de sigilo por parte da Emissora; e (4) cópia de relatórios preparados pela Emissora demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro pela Emissora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro do qual deverão constar os dados que serviram de suporte para a respectiva apuração, sob pena de impossibilidade de acompanhamento do referido Índice Financeiro pelo Agente Fiduciário, podendo este solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários referente ao exercício social encerrado em 2023 e 2024.
Garantias: (i) Fiança prestada pela UNIDAS LOCAÇÕES E SERVIÇOS S.A.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 234

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Volume na Data de Emissão: R$ 122.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 122700
Data de Vencimento: 16/01/2034	
Taxa de Juros: PRE + 10,6308% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências:; - Relatório no formato constante do Anexo II do Instrumento de Emissão de Letra Financeira devidamente assinado por representantes legais do Emissor devidamente autorizados, inclusive por meio de procuração, informando o valor total destinado a cada Empreendimento Destinação referente ao 2° semestre de 2024; - Demonstrações financeiras auditadas completas da Devedora relativas ao exercício social encerrado em 2024	
Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 251
Volume na Data de Emissão: R$ 458.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 458700
Data de Vencimento: 15/02/2030	
Taxa de Juros: 96% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 250
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:** 85000
Data de Vencimento: 17/03/2031	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: CHLORUM BAHIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., CNPJ n° 33.397.626/0001-32; ALLIANCE QUIMICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 14.980.121/0001-51, CAPE ÁGUAS SUDESTE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 03.138.288/0001-53,	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

CHLORUM GUAIBA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., n° 43.282.374/0001-50, CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., CNPJ n°30.653.585/0001-00; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, independentemente de onde se encontrarem, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, que venham a ser depositados nas seguintes contas: (a) n° 71549-9, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Bahia, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Bahia?); (b) n° 71579-6, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Alliance Química, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Alliance Química?); (c) n° 71577-0, agência n° 8541, de titularidade da Cape Águas Sudeste, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Águas Sudeste?); (d) n° 71550-7, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Guaíba, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Guaíba?); (e) n° 71578-8, agência n° 8541, de titularidade da Cape Igarassu, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Igarassu? e quando em conjunto com a Conta Vinculada Chlorum Bahia, Conta Vinculada Alliance Química, Conta Vinculada Cape Águas Sudeste e com a Conta Vinculada Chlorum Guaíba, as ?Contas Vinculadas?), nas quais deverão transitar os recebíveis das Fiduciantes decorrentes dos contratos comerciais das Fiduciantes com seus respectivos clientes; e (II) todos os direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, principais e acessórios, detidos pelas Fiduciantes em relação às Contas Vinculadas, inclusive, mas sem limitação, todos os direitos de crédito das Fiduciantes em virtude dos valores depositados ou que venham a ser depositados nas Contas Vinculadas, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito entre as referidas Contas Vinculadas, ou em compensação, de quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados nas Contas Vinculadas, bem como dos investimentos, incluindo os Investimentos Permitidos, com os recursos depositados nas Contas Vinculadas e seus frutos, saldos e rendimentos; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Foram alienadas fiduciariamente 4.925.819.820 de quotas, ou seja, a totalidade das quotas da CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.653.585/0001-00, além disso, todos os direitos econômicos, patrimoniais e/ou políticos inerentes e oriundos das quotas, quer existentes ou futuros, inclusive os frutos, rendimentos, preferências e vantagens que forem a elas atribuídos, a qualquer título e todas as quotas que porventura, a partir desta data, sejam atribuídas a Alienante. (iii) Fundo de Despesas; e (iv) Payment Guaranty Chlorum Solutions LLC.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 226

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Volume na Data de Emissão: R$ 80.343.000,00	**Quantidade de ativos:** 80343
Data de Vencimento: 20/02/2030	
Taxa de Juros: PRE + 11,1228% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 258
Volume na Data de Emissão: R$ 113.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 113250
Data de Vencimento: 10/03/2026	
Taxa de Juros: CDI + 0,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Ativos Alvo - Alienação Fiduciária da Nua-propriedade dos Ativos Alvo; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - As Devedora cederam fiduciariamente (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do FII VGRI11, decorrentes da exploração comercial dos Ativos Alvo, a serem pagos por atuais e potenciais locatários, incluindo, mas não se limitando, ao principal de aluguel, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser previsto nos respectivos contratos de locação que venham a ser celebrados entre o FII VGRI11 e os locatários, e (b) da conta vinculada de titularidade do FII VGRI11 na qual deverão ser depositados os Recebíveis dos Ativos Alvo; (iii) Endosso das Apólices de Seguros; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 11.561.000,00	**Quantidade de ativos:** 11561
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,1559% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 295

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Volume na Data de Emissão: R$ 45.290.000,00	**Quantidade de ativos:** 45290
Data de Vencimento: 15/07/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 0,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 198
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 22/10/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 11,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Escritura de Hipoteca lavrada; - Registro dos Contratos de Cessão Fiduciária nos competentes Cartórios de RTD; - Registro do Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas SPEs do Empreendimento nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das Cidades de Ribeirão Preto e de São Paulo, SP; e - Registro do instrumento de alteração do contrato social da Sociedade para refletir a Alienação Fiduciária de Quotas na Junta Comercial do Estado de São Paulo. - Registro do instrumento de alteração do contrato social da Sociedade para refletir a Alienação Fiduciária de Quotas na Junta Comercial do Estado de São Paulo; - relatório contendo a relação de Direitos Creditórios Inadimplentes, com a indicação do valor e do prazo de inadimplemento referente aos meses de abril a dezembro de 2024; - cópia das demonstrações financeiras da Emitente e dos Avalistas PJ, relativas ao respectivo exercício social encerrado; (ii) cópia da declaração de imposto de renda dos Avalistas PF; (iii) declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emitente e dos Avalistas, na forma dos seus documentos societários, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação, conforme aplicável a cada ujma das séries; (b) a não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, conforme aplicável a cada uma das séries; e (c) que não foram praticados atos em desacordo com o seu respectivo contrato social referente ao ano de 2023 e 2024; - Índice de Liquidez, bem como a memória de cálculo e os documentos que comprovam o cálculo do valor presente da carteira de recebíveis dos Empreendimentos ao Agente de Espelhamento referente aos meses de janeiro a dezembro de 2024; - demonstrações financeiras ou balanços dos Fiduciantes e-ou a Sociedade, conforme o caso além do contrato	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

social atualizado referentes em 2023 e 2024; - envio do o Valor Mínimo da Cessão Fiduciária referente aos meses de fevereiro a dezembro de 2024.
Garantias: (i) Aval, HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS; e JOÃO MARCELO DE ANDRADE BARROS; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas 1 da HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e de titularidade da Devedora e do PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS, representativas de 100% (cem por cento) das cotas de emissão da HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; (iii) Alienação Fiduciária Terreno objeto da matrícula nº 161.937, registrada no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto; (iv) Hipoteca de 1º (primeiro) grau das unidades autônomas do Empreendimento descritas no Anexo VII do Termo de Emissão; (v) o Seguro Garantia do Empreendimento no valor de até R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) para a conclusão das obras do Empreendimento; (vi) Fundo de Obras 1; (vii) a Cessão Fiduciária Unidades dos recebíveis decorrentes da comercialização de Unidades Empreendimento; (viii) a Alienação Fiduciária de Quotas 2 da HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e de titularidade da Devedora e do PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS, representativas de 100% (cem por cento) das cotas de emissão da HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; (ix) o Seguro Garantia do Loteamento no valor de até R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para a conclusão das obras do Loteamento; (x) Cessão Fiduciária Lotes da proporção indicada no Anexo IX dos recebíveis decorrentes da comercialização dos lotes do Loteamento (?Lotes?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 341
Volume na Data de Emissão: R$ 29.688.000,00	**Quantidade de ativos:** 29688
Data de Vencimento: 17/10/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 7,4954% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações da JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A.; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Série: 3	**Emissão:** 349
Volume na Data de Emissão: R$ 40.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 40700
Data de Vencimento: 18/11/2030	
Taxa de Juros: 16,6364% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: De acordo com a Cláusula 4.1, (xxviii) do Termo de Securitização, não há garantias, reais ou pessoais sobre os CRI.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 366
Volume na Data de Emissão: R$ 68.071.000,00	**Quantidade de ativos:** 68071
Data de Vencimento: 17/11/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7,69% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: De acordo com a cláusula 3.1.19, não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI ou Notas Comerciais.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 380
Volume na Data de Emissão: R$ 7.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 7500
Data de Vencimento: 22/01/2035	
Taxa de Juros: IGP-M + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Aval - Aval cedido por (i) Andrea Garziera; (ii) Emmanuel Soares de Brito Júnior; (iii) Pietro Eduardo Terto Garziera; (iv) Leonardo Terto Garziera; (v) Vista ao Mar Participações Ltda.; e (vi) Oceania 1942	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Investimentos Ltda.; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação Fiduciária de Quotas, sob (i) as quotas da Portofino Eco Residence Loteamentos Imobiliários SPE Ltda, representativas de 100% do capital social, nas quais a Vista ao Mar Participações Ltda. (11%) e Oceania 1942 Investimentos Ltda. (89%) são titulares; e (ii) as quotas da Leda Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., representativas de 100% do capital social, nas quais a Oceania 1942 Investimentos Ltda. (58,46), Vista ao Mar Participações Ltda. (23,08) e Salva Mare Hoteis Ltda. (18,46); (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel Encontro das Águas - Alienação Fiduciária de Imóvel, sob matrícula nº 77.785 do 1º Serventia Registral de Petrolina; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel - Portofino - Alienação Fiduciária de Imóvel, sob matrícula nº 5.499 do 1º Serventia Registral de Petrolina. (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios sob Condição Suspensiva - Cessão Fiduciária, sob (i) os Direitos Creditórios presentes e futuros oriundos dos Contratos e de Compra e Venda Portofino decorrentes da comercialização de determinados Lotes Portofino; (ii) os Direitos Creditórios oriundos dos Contratos de Compra e Venda Encontro das Águas decorrentes da comercialização de determinados Lotes Encontro das Águas; (iii) do Sobejo; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Fundo de Obras.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 447
Volume na Data de Emissão: R$ 29.022.000,00	**Quantidade de ativos:** 29022
Data de Vencimento: 15/06/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,7523% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As Notas Comerciais não contam com garantias reais e/ou fidejussórias.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 466
Volume na Data de Emissão: R$ 82.140.000,00	**Quantidade de ativos:** 82140
Data de Vencimento: 16/07/2040	
Taxa de Juros: 6% do PRE.	
Status: ATIVO	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação fiduciária sobre imóvel identificado sobre matrícula de nº 926 do Cartório do Ofício de Justiça de São João de Meriti; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas - Alienação fiduciária sobre as cotas do fundo DC Brazil Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada; (iii) Carta-Fiança; e (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 518
Volume na Data de Emissão: R$ 68.092.000,00	**Quantidade de ativos:** 68092
Data de Vencimento: 15/10/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8942% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 66
Volume na Data de Emissão: R$ 146.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 14625
Data de Vencimento: 25/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, aliena e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos (exclusivamente nos termos do Capítulo ?Voto?) e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Em garantia ao	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vi) Fundo de Juros: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Remuneração e Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal devidas em determinados meses da Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vii) Fundo de Obras:O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação, do qual serão disponibilizados à Devedora os recursos de Liberações destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (viii) Fundo de Reserva: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer. frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 564.000,00	**Quantidade de ativos:** 564
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 15% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos; - Renovação da Apólice de Seguro MIP e DFI referente aos anos de 2023 e 2024.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis lastro conforme formalizados nos contratos de compra e venda; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Série: 4	**Emissão:** 91
Volume na Data de Emissão: R$ 5.571.000,00	**Quantidade de ativos:** 5571
Data de Vencimento: 30/12/2025	
Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1° oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (V) Fundo de Reserva; (VI) Fundo de Despesas; e (VII) Fundo de Obras.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 153
Volume na Data de Emissão: R$ 44.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 44000
Data de Vencimento: 26/04/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Contrato Social atualizado das Fiduciantes para verificação anual da quantidade de quotas do capital social da Sociedade em garantia; - Relatório de Medição de Obras referente ao exercício de 2023 e 2024; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao exercício de 2023 e 2024; -	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Renovação dos Seguros da operação (29-05-2024); - Demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Garantidora PJ (2024 e 2025); e - Cópia das matrículas atualizadas dos imóveis em garantia, cl. 13.1 (i) d.
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Patriani Holding e Valter Patriani; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel das matriculas 170.937 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP; e 170.938 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP. (III) Alienação Fiduciária de Participações: quotas ou ações do capital social da Devedora objeto da AFP, na proporção indicada no Contrato de AFP; (IV) Cessão fiduciária: Cede e transfere os Direitos Creditórios presentes e futuros. Na data de celebração, não existia Contrato de Compra e Venda logo, não existindo Direitos Creditórios a ser cedidos. (V) Fundo de Despesa: (VI) Fundo de Reserva (mistral); (VII) Fundo de Reserva (Vitra); (VIII) Fundo de Obra (mistral); (IX) Fundo de Obras (vitra).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 173
Volume na Data de Emissão: R$ 529.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 529700
Data de Vencimento: 15/08/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 5,0756% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 187
Volume na Data de Emissão: R$ 381.186.000,00	**Quantidade de ativos:** 381186
Data de Vencimento: 15/09/2030	
Taxa de Juros: PRE + 12,5337% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do relatório de rating trimestral atualizado referente ao exercício de 2023 e 2024.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: Os CRI não contarão com nenhum tipo de garantia.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 204
Volume na Data de Emissão: R$ 10.387.000,00	**Quantidade de ativos:** 10387
Data de Vencimento: 28/02/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação de envio de notificação aos Devedores a respeito da cessão de créditos imobiliários, por meio do envio, aos Devedores, por e-mail com confirmação de recebimento ou por carta com aviso de recebimento (AR), enviada por meio da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos (ECT), de notificação na forma do Anexo II ao Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Lote constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote; (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 228
Volume na Data de Emissão: R$ 17.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 17500
Data de Vencimento: 29/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do arquivamento das Atas de Aprovação perante a JUCESP; e - Cópia da apólice ou os certificados dos Seguros da Obra, nos quais conte a Securitizadora como beneficiária. - comprovar a Destinação Futura e a comprovação da alocação total dos recursos líquidos da Emissão referente ao 1° e ao 2° semestres de 2024; - Celebração do 4° Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;	
Garantias: (i) o Aval prestado pelas Devedoras, e pelo Sr. VALTER PATRIANI; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas sobre a totalidade das quotas das Sociedades Incorporadoras, bem como eventuais valores a pagar pelas Sociedades Incorporadoras, relativos às quotas, ou seja, direitos de crédito, de qualquer natureza,	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

presentes e futuros, detidos pelos sócios das Sociedades Incorporadoras, contra as Sociedades Incorporadoras, seja em função da titularidade de quotas do capital social das Sociedades Incorporadoras, seja por qualquer outra razão, tais como, mas não limitado a, os adiantamentos para futuro aumento de capital, bem como os frutos, rendimentos, vantagens, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, juros sobre capital próprio, redução de capital, resgate, amortização de ações e remuneração a título de pro labore, e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às quotas das Sociedades Incorporadoras; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis, (a) objeto da matrícula nº 149.130, do 1º Oficial Registro de Imóveis de Campinas, do estado de São Paulo e (b) objeto da matrícula nº 175.009 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André, do estado de São Paulo; e (v) os Seguros (a) seguro de riscos de engenharia, para garantir eventuais danos causados às obras dos Empreendimentos, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, o valor total das obras dos Empreendimentos (?Seguros de Riscos de Engenharia?); (b) seguro de responsabilidade civil, para garantir eventuais danos causados aos profissionais da construtora contratada para execução das obras dos Empreendimentos, seus subcontratados e a terceiros, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, 15% do custo total de construção dos Empreendimentos (?Seguros de Responsabilidade Civil?, que quando referido em conjunto com os Seguros de Riscos de Engenharia, ?Seguros da Obra?); e (c) o seguro de garantia de execução (Performance Bond) referente aos Empreendimentos, com valor de cobertura de, no mínimo, 20% sobre o valor total das Obras (?Seguros Performance Bond?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 234
Volume na Data de Emissão: R$ 107.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 107400
Data de Vencimento: 16/01/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 5,48% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências:; - Relatório no formato constante do Anexo II do Instrumento de Emissão de Letra Financeira devidamente assinado por representantes legais do Emissor devidamente autorizados, inclusive por meio de procuração, informando o valor total destinado a cada Empreendimento Destinação referente ao 2° semestre de 2024; - Demonstrações financeiras auditadas completas da Devedora relativas ao exercício social encerrado em 2024	
Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 250
Volume na Data de Emissão: R$ 170.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 170000
Data de Vencimento: 17/03/2031	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: CHLORUM BAHIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., CNPJ n° 33.397.626/0001-32; ALLIANCE QUIMICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 14.980.121/0001-51, CAPE ÁGUAS SUDESTE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 03.138.288/0001-53, CHLORUM GUAIBA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., n° 43.282.374/0001-50, CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., CNPJ n°30.653.585/0001-00; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, independentemente de onde se encontrarem, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, que venham a ser depositados nas seguintes contas: (a) n° 71549-9, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Bahia, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Bahia?); (b) n° 71579-6, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Alliance Química, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Alliance Química?); (c) n° 71577-0, agência n° 8541, de titularidade da Cape Águas Sudeste, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Águas Sudeste?); (d) n° 71550-7, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Guaíba, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Guaíba?); (e) n° 71578-8, agência n° 8541, de titularidade da Cape Igarassu, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Igarassu? e quando em conjunto com a Conta Vinculada Chlorum Bahia, Conta Vinculada Alliance Química, Conta Vinculada Cape Águas Sudeste e com a Conta Vinculada Chlorum Guaíba, as ?Contas Vinculadas?), nas quais deverão transitar os recebíveis das Fiduciantes decorrentes dos contratos comerciais das Fiduciantes com seus respectivos clientes; e (II) todos os direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, principais e acessórios, detidos pelas Fiduciantes em relação às Contas Vinculadas, inclusive, mas sem limitação, todos os direitos de crédito das Fiduciantes em virtude dos valores depositados ou que venham a ser depositados nas Contas Vinculadas, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito entre as referidas Contas Vinculadas, ou em compensação, de quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

nas Contas Vinculadas, bem como dos investimentos, incluindo os Investimentos Permitidos, com os recursos depositados nas Contas Vinculadas e seus frutos, saldos e rendimentos; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Foram alienadas fiduciariamente 4.925.819.820 de quotas, ou seja, a totalidade das quotas da CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.653.585/0001-00, além disso, todos os direitos econômicos, patrimoniais e/ou políticos inerentes e oriundos das quotas, quer existentes ou futuros, inclusive os frutos, rendimentos, preferências e vantagens que forem a elas atribuídos, a qualquer título e todas as quotas que porventura, a partir desta data, sejam atribuídas a Alienante. (iii) Fundo de Despesas; e (iv) Payment Guaranty Chlorum Solutions LLC.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 258
Volume na Data de Emissão: R$ 113.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 113250
Data de Vencimento: 13/03/2026	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Ativos Alvo - Alienação Fiduciária da Nua-propriedade dos Ativos Alvo; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - As Devedora cederam fiduciariamente (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do FII VGRI11, decorrentes da exploração comercial dos Ativos Alvo, a serem pagos por atuais e potenciais locatários, incluindo, mas não se limitando, ao principal de aluguel, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser previsto nos respectivos contratos de locação que venham a ser celebrados entre o FII VGRI11 e os locatários, e (b) da conta vinculada de titularidade do FII VGRI11 na qual deverão ser depositados os Recebíveis dos Ativos Alvo; (iii) Endosso das Apólices de Seguros; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 27/04/2028	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,1559% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 295
Volume na Data de Emissão: R$ 437.530.000,00	**Quantidade de ativos:** 437530
Data de Vencimento: 17/07/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,0163% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 7.317.000,00	**Quantidade de ativos:** 7317
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos; - Renovação da Apólice de Seguro MIP e DFI referente aos anos de 2023 e 2024.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis lastro conforme formalizados nos contratos de compra e venda; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 91
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 30/12/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1° oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (V) Fundo de Reserva; (VI) Fundo de Despesas; e (VII) Fundo de Obras.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 228
Volume na Data de Emissão: R$ 17.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 17500
Data de Vencimento: 29/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do arquivamento das Atas de Aprovação perante a JUCESP; e - Cópia da apólice ou os certificados dos Seguros da Obra, nos quais conte a Securitizadora como beneficiária. - comprovar a Destinação Futura e a comprovação da alocação total dos recursos líquidos da Emissão referente ao 1° e ao 2° semestres de 2024; - Celebração do 4° Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;	
Garantias: (i) o Aval prestado pelas Devedoras, e pelo Sr. VALTER PATRIANI; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas sobre a totalidade das quotas das Sociedades Incorporadoras, bem como eventuais valores a pagar pelas Sociedades Incorporadoras, relativos às quotas, ou seja, direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pelos sócios das Sociedades Incorporadoras, contra as Sociedades Incorporadoras, seja em função da titularidade de quotas do capital social das Sociedades Incorporadoras, seja por qualquer outra razão, tais como, mas não limitado a, os adiantamentos para futuro aumento de capital, bem como os frutos,	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

rendimentos, vantagens, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, juros sobre capital próprio, redução de capital, resgate, amortização de ações e remuneração a título de pro labore, e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às quotas das Sociedades Incorporadoras; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis, (a) objeto da matrícula nº 149.130, do 1º Oficial Registro de Imóveis de Campinas, do estado de São Paulo e (b) objeto da matrícula nº 175.009 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André, do estado de São Paulo; e (v) os Seguros (a) seguro de riscos de engenharia, para garantir eventuais danos causados às obras dos Empreendimentos, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, o valor total das obras dos Empreendimentos (?Seguros de Riscos de Engenharia?); (b) seguro de responsabilidade civil, para garantir eventuais danos causados aos profissionais da construtora contratada para execução das obras dos Empreendimentos, seus subcontratados e a terceiros, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, 15% do custo total de construção dos Empreendimentos (?Seguros de Responsabilidade Civil?, que quando referido em conjunto com os Seguros de Riscos de Engenharia, ?Seguros da Obra?); e (c) o seguro de garantia de execução (Performance Bond) referente aos Empreendimentos, com valor de cobertura de, no mínimo, 20% sobre o valor total das Obras (?Seguros Performance Bond?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 250
Volume na Data de Emissão: R$ 85.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 85000
Data de Vencimento: 17/03/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 10,6055% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: CHLORUM BAHIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., CNPJ n° 33.397.626/0001-32; ALLIANCE QUIMICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 14.980.121/0001-51, CAPE ÁGUAS SUDESTE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 03.138.288/0001-53, CHLORUM GUAIBA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., n° 43.282.374/0001-50, CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., CNPJ n°30.653.585/0001-00; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, independentemente de onde se encontrarem, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, que venham a ser depositados nas seguintes contas: (a) n° 71549-9, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Bahia,	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Bahia?); (b) n° 71579-6, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Alliance Química, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Alliance Química?); (c) n° 71577-0, agência n° 8541, de titularidade da Cape Águas Sudeste, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Águas Sudeste?); (d) n° 71550-7, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Guaíba, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Guaíba?); (e) n° 71578-8, agência n° 8541, de titularidade da Cape Igarassu, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Igarassu? e quando em conjunto com a Conta Vinculada Chlorum Bahia, Conta Vinculada Alliance Química, Conta Vinculada Cape Águas Sudeste e com a Conta Vinculada Chlorum Guaíba, as ?Contas Vinculadas?), nas quais deverão transitar os recebíveis das Fiduciantes decorrentes dos contratos comerciais das Fiduciantes com seus respectivos clientes; e (II) todos os direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, principais e acessórios, detidos pelas Fiduciantes em relação às Contas Vinculadas, inclusive, mas sem limitação, todos os direitos de crédito das Fiduciantes em virtude dos valores depositados ou que venham a ser depositados nas Contas Vinculadas, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito entre as referidas Contas Vinculadas, ou em compensação, de quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados nas Contas Vinculadas, bem como dos investimentos, incluindo os Investimentos Permitidos, com os recursos depositados nas Contas Vinculadas e seus frutos, saldos e rendimentos; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Foram alienadas fiduciariamente 4.925.819.820 de quotas, ou seja, a totalidade das quotas da CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.653.585/0001-00, além disso, todos os direitos econômicos, patrimoniais e/ou políticos inerentes e oriundos das quotas, quer existentes ou futuros, inclusive os frutos, rendimentos, preferências e vantagens que forem a elas atribuídos, a qualquer título e todas as quotas que porventura, a partir desta data, sejam atribuídas a Alienante. (iii) Fundo de Despesas; e (iv) Payment Guaranty Chlorum Solutions LLC.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 258
Volume na Data de Emissão: R$ 55.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 55000
Data de Vencimento: 09/03/2034	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Ativos Alvo - Alienação Fiduciária da Nua-propriedade dos Ativos Alvo; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - As Devedora cederam fiduciariamente (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do FII VGRI11, decorrentes da exploração comercial dos Ativos Alvo, a serem pagos por atuais e potenciais locatários, incluindo, mas não se limitando, ao principal de aluguel, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser previsto nos respectivos contratos de locação que venham a ser celebrados entre o FII VGRI11 e os locatários, e (b) da conta vinculada de titularidade do FII VGRI11 na qual deverão ser depositados os Recebíveis dos Ativos Alvo; (iii) Endosso das Apólices de Seguros; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 18.676.000,00	**Quantidade de ativos:** 18676
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,1559% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 6	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 813.000,00	**Quantidade de ativos:** 813
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 15% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos; - Renovação da Apólice de Seguro MIP e DFI referente aos anos de 2023 e 2024.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis lastro conforme formalizados nos contratos de compra e venda; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 6	**Emissão:** 228

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Volume na Data de Emissão: R$ 26.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 26000
Data de Vencimento: 29/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do arquivamento das Atas de Aprovação perante a JUCESP; e - Cópia da apólice ou os certificados dos Seguros da Obra, nos quais conte a Securitizadora como beneficiária. - comprovar a Destinação Futura e a comprovação da alocação total dos recursos líquidos da Emissão referente ao 1° e ao 2° semestres de 2024; - Celebração do 4° Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;	
Garantias: (i) o Aval prestado pelas Devedoras, e pelo Sr. VALTER PATRIANI; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas sobre a totalidade das quotas das Sociedades Incorporadoras, bem como eventuais valores a pagar pelas Sociedades Incorporadoras, relativos às quotas, ou seja, direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pelos sócios das Sociedades Incorporadoras, contra as Sociedades Incorporadoras, seja em função da titularidade de quotas do capital social das Sociedades Incorporadoras, seja por qualquer outra razão, tais como, mas não limitado a, os adiantamentos para futuro aumento de capital, bem como os frutos, rendimentos, vantagens, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, juros sobre capital próprio, redução de capital, resgate, amortização de ações e remuneração a título de pro labore, e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às quotas das Sociedades Incorporadoras; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis, (a) objeto da matrícula nº 149.130, do 1º Oficial Registro de Imóveis de Campinas, do estado de São Paulo e (b) objeto da matrícula nº 175.009 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André, do estado de São Paulo; e (v) os Seguros (a) seguro de riscos de engenharia, para garantir eventuais danos causados às obras dos Empreendimentos, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, o valor total das obras dos Empreendimentos (?Seguros de Riscos de Engenharia?); (b) seguro de responsabilidade civil, para garantir eventuais danos causados aos profissionais da construtora contratada para execução das obras dos Empreendimentos, seus subcontratados e a terceiros, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, 15% do custo total de construção dos Empreendimentos (?Seguros de Responsabilidade Civil?, que quando referido em conjunto com os Seguros de Riscos de Engenharia, ?Seguros da Obra?); e (c) o seguro de garantia de execução (Performance Bond) referente aos Empreendimentos, com valor de cobertura de, no mínimo, 20% sobre o valor total das Obras (?Seguros Performance Bond?).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Série: 6	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 17.783.000,00	**Quantidade de ativos:** 17783
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,1559% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

da matrícula n° 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 7	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 3.970.000,00	**Quantidade de ativos:** 3970
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos; - Renovação da Apólice de Seguro MIP e DFI referente aos anos de 2023 e 2024.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis lastro conforme formalizados nos contratos de compra e venda; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 7	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 49.939.000,00	**Quantidade de ativos:** 49939
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,1559% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 8	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 441.000,00	**Quantidade de ativos:** 441
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos; - Renovação da Apólice de Seguro MIP e DFI referente aos anos de 2023 e 2024.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis lastro conforme formalizados nos contratos de compra e venda; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 8	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 21.600.000,00	**Quantidade de ativos:** 21600
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,1559% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 9	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 18.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 18200
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 11,4799% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 10	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 14.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 14300
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 11,4799% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 11	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 32.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 32500
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 11,4799% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 12	**Emissão:** 268

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 11,4799% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 424	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 19/04/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 8,61% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Índice Financeiro da Dívida Líquida =3,00x, referente ao exercício social encerrado em dezembro de 2023 e dezembro de 2024.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis:os imóveis localizados nas Cidades de Americana, Sumaré e Nova Odessa, todas no Estado de São Paulo, objetos das matrículas nº 129.122 do Cartório Registro de Imóveis de Americana ? SP, nº 176.620 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré ? SP e nº 7.706 do Cartório de Registro de Imóveis de Nova Odessa ? SP; e (iii) Fiança;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 427	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 96.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 96500
Data de Vencimento: 15/08/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pelos Srs. Valdécio Antonio Bombanato e Almir Jorge Bombonatto.; (ii) Cessão Fiduciária de recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária do imóvel de matrículas nº 10.597, 36.853. 61.936, 61.940, 61.941, 61.942, 61.943, localizados na Comarca de Paranaguá; (iv) Alienação Fiduciária de Ações e; (v) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 432	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 75.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 75000
Data de Vencimento: 20/01/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrículas dos Contratos Imobiliários, contendo a averbação da alienação fiduciária de imóveis.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 433	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 20/01/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrículas dos Contratos Imobiliários, contendo a averbação da alienação fiduciária de imóveis.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 434	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 20/01/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Inadimplementos no período: Pendências: - Matrículas dos Contratos Imobiliários, contendo a averbação da alienação fiduciária de imóveis.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 447	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 27.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 27000
Data de Vencimento: 17/03/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pela LOFTS PLANEJAMENTO E INCORPORAÇÃO LTDA e pelo Sr. RODRIGO DI LASCIO TOMASELLI.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de 153.375,65 (cento e cinquenta e três mil, trezentos e setenta e cinco e sessenta e cinco) quotas, de valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Devedora; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 451	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 342.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 342000
Data de Vencimento: 25/06/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252. **IPCA + 9,5% a.a. na base 252.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Medição de Obras até dezembro de 2024; - Declaração anual da Devedora atestando a não ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado referente ao ano exercício de 2022, 2023 e 2024; - Relatório de destinação de recursos referente ao 1º e 2º semestres de 2023 e 1º e 2º semestres de 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da BP Consultoria e Real Participações referente ao ano exercício de 2022, 2023 e 2024;	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

- Demonstrações Financeiras anuais da BF10 e APL3 referente ao ano exercício de 2022, 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da Bewilo referente ao ano exercício de 2022, 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras da BM Varejo referente ao 1º e 2º semestres de 2023 e 1º e 2º semestres de 2024; - Formalização da Alienação Fiduciária de Imóveis e posterior registro no RGI competente.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária da totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes (a) do ?Contrato Particular de Aquisição de Direitos de Nome ?Naming Rights? e Outras Avenças?, celebrado em 20 de setembro de 2019, e aditado em 12 de fevereiro de 2021, entre a Emissora e o Banco Bradesco S.A. (CNPJ/ME nº 60.746.948/0001-12) (Direitos Creditórios Bradesco e Contrato Bradesco, respectivamente); (b) do ?Contrato de Locação Não Residencial?, celebrado em 03 de dezembro de 2021, entre a Emissora e o Allpark Empreendimentos Participações e Serviços S.A. (CNPJ/ME nº 60.537.263/0001-66) (?Contrato Estapar?); (c) ?Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças?, a ser celebrado entre a Emissora e a Farfetch.com Brasil Serviços Ltda. (CNPJ/ME 11.844.299/0001-87) (?Contrato Farfetch?); e (d) ?Built to Suit Agreement, and Other Covenants? e ?Lease And Operations & Management Agreement (Lease Agreement) Agreements? celebrado em 17 de setembro de 2021, entre a Emissora e a Soho House, LLC (?Contrato Soho House?, quando denominado com o Contrato Bradesco, o Contrato Estapar, o Contrato Farfetch, os ?Contratos Recebíveis?); a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes das novas locações das áreas do Subcondomínio Mall, a serem devidamente formalizados por meio de um contrato de locação, incluindo as áreas do Subcondomínio Mall atualmente locadas, cujos contratos venham a ser objeto de distrato; a totalidade dos recebíveis decorrentes da excussão do Imóvel Alienado Fiduciariamente, no âmbito da Alienação Fiduciária de Imóveis, que sobejar o percentual garantido (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis), incluindo todos e quaisquer direitos, preferências, ações e/ou prerrogativas relacionadas a tais recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária do imóvel descrito e caracterizado na Matrícula 190.798, do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Liquidez; (vi) Fundo de Reserva de Parcelas; e (vii) Fiança prestada pelo FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MATARAZZO ? MULTIESTRATEGIA.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 477	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 77.190.000,00	**Quantidade de ativos:** 77190
Data de Vencimento: 18/02/2032	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Taxa de Juros: IPCA + 6,65% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - confirmação do pagamento do Prêmio de Entrega, ou o envio do Habite-se do Empreendimento Rebouças (em caso de envio do Habite-se, cancelar obrigação) (20-03-2024) - balancete semestral da Emissora (JFL Rebouças) relativo ao respectivo 1º e ao 2º Semestre de 2022, 1º e ao 2º Semestre de 2023 e 1º e ao 2º Semestre de 2024; - balancete semestral da Garantidora (JFL Holding) relativo ao respectivo 1º e ao 2º Semestre de 2022, 1º e ao 2º Semestre de 2023 e 1º e ao 2º Semestre de 2024; - confirmação do pagamento do Prêmio de Entrega, ou o envio do Habite-se do Empreendimento Rebouças (em caso de envio do Habite-se, cancelar obrigação) (20-03-2024) - comprovação da renovação da Apólice de Seguro da Garantidora JFL Holding referente aos anos de 2023 e 2024; - comprovação da renovação da Apólice de Seguro da Emissora JFL Rebouças referente aos anos de 2023 e 2024; - Verificação do Índice de Cobertura até março de 2023; - Renovação da Apólice de Seguro da Devedora (JFL Rebouças) e da Garantidora (JFL Holding); - Confirmação do pagamento do Prêmio de Entrega ou do envio do Habite-se do Empreendimento Rebouças; - AGE da Devedora que autorizou a emissão das debêntures lastro arquivada na JUCESP; - Escritura de Emissão de Debêntures arquivada na JUCESP; - Ata da AGE da Garantidora (JFL Holdings) que autorizou a constituição da garantia, devidamente arquivada na JUCESP; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD SP; - Comprovação da inscrição das Debêntures no Livro da Devedora (JFL Rebouças) em favor do Debenturista (Opea); - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 1º e ao 2º Semestre de 2022, 1º e ao 2º Semestre de 2023 e 1º e ao 2º Semestre de 2024.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, referente ao imóvel de matrícula nº 154.885, do 10º RGI de São Paulo; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Fiança prestada pela JFL Holding S.A. e Jorge Felipe Lemann; e (iv) Fundo de Despesa e Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 479	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 17/03/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado (i) dos contratos de locação vigentes do semestre anterior e objeto dos Imóveis Destinação para os quais os recursos foram	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

alocados para os fins da construção, expansão, desenvolvimento e reforma; (ii) dos comprovantes dos pagamentos dos referidos contratos de locação dos Imóveis Destinação objeto da construção, expansão, desenvolvimento e reforma, que tenham sido destinadas no semestre anterior. Pendentes os semestres encerrados em setembro de 2022 e março de 2023, abril de 2023 a setembro de 2023; setembro de 2023 a março de 2024; e abril de 2024 a setembro de 2024. Declaração dos Representantes Legais da Emissora (AMY) nos termos do Anexo V da Escritura de Emissão de Notas Comerciais atestanto o (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) a não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e a inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante a Securitizadora; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o contrato social da Emissora referente aos períodos de 2023 e 2024. - Laudo de Avaliação dos Imóveis Alienados (4ª RGI de Sp (Mats. 189.805/189.806/189.807/189.808); - Alienação Fiduciária de Imóveis no 4º RGI de SP (Mats. 189.805/189.806/189.807/189.808); - Comprovante de liberação da antiga Alienação Fiduciária dos Imóveis (Mats. 189.805/189.806/189.807/189.808); - Ata da Reunião de Quotistas da Emissora (AMY) de 17/03/2022 (i) aquivada na JUCESP e publicada no (ii) DOESP e (iii) Jornal Data Mercantil; e - Escritura de Emissão de Notas Comerciais no RTD SP.
Garantias: (i) Fiança prestada pelo Antonio Mario Yunes, Cristiano Chammas Yunes e Rodrigo Chammas Yunes.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis de matrículas nº 189.805, 189.806, 189.807 e 189.808, localizados na Comarca de São Paulo/SP; e (iii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes da locação dos Imóveis Garantia.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 482	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 12.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 12500
Data de Vencimento: 08/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - demonstrações financeiras da RAIA DROGASIL assinadas pelo contador e Diretor da Empresa referentes a 1° e 2° semestres de 2023 e 1° e 2° semestres de 2024; - Laudo de avaliação do imóvel a ser realizado por um dos seguintes avaliadores: a) Engebanc ? Engenharia e Serviços Ltda. devidamente inscrita sob o CNPJ/ME nº 69.026.144/0001-13; b) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliaria Ltda devidamente inscrita sob o CNPJ/ME nº 02.730.611/00001-10; e c) CBRE Serviços do Brasil Ltda. devidamente inscrita sob o CNPJ/ME nº 03.700.801/0001-58; - Documentos comprobatórios da destinação de recursos, referente ao 2° semestre de 2022, 1° e 2°	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

semestres de 2023 e 1° e 2° semestres de 2024; - Declarações assinadas pelos representantes legais da Securitizadora atestando que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos de Securitização, bem como sobre a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado; - Demonstrações financeiras anuais da Devedora (FUTURA ENERGIA PROJETO SA) não auditadas, referente ao exercício social encerrado em dezembro de 2022, 2023 e 2024; - Cópia da Ata da AGE da Devedora (RAIA DROGASIL) de 28/03/2022 arquivada na JUCEPE; - Cópia do Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures na (i) JUCESPE e do (ii) Registrado no RTD Arcoverde/PE e RTD SP; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios no RTD Arcoverde/PE e RTD SP; e - Cópia do Livro de Registro de Ações Nominativas da Devedora (FUTURA ENERGIA PROJETOS) comprovando averbação em favor da OPEA). - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis MAT. 28.287 e 28.288 do 1º RGI de Arcoverde/PE; - Cópia da Inscrição da Securitizadora (OPEA) no Livro de Registro de Debêntures Nominativos da RAIA DROGASIL; - Verificação da Razão Mínima de Garantia equivalente a (i) 100% do saldo Devedor dos CRI caso seja AA-; (ii) 110% caso seja A+ até AA- e (iii) 120% Caso seja inferior a A+, referente ao mês de abril e maio de 2022; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações no (i) RTD de Arcoverde/PE e (ii) RTD SP.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis de matrícula nº 28.287 e 28.288, localizados na Comarca de Arcoverde/PE e registrados no Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos; (ii) Alienação Fiduciária de 1.552.454 (um milhão quinhentas e cinquenta e duas mil, quatrocentas e cinquenta e quatro) ações ordinárias e nominativas e sem valor nominal da Futura Energia S.A.; (iii) Cessão fiduciária de recebíveis; (iv) Fundo de Juros; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Obra; (vii) Fiança prestada pelos fiadores FUTURA ENERGIA S.A. e Rafael Benyunes Rietmann.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 486	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 24.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 24500
Data de Vencimento: 15/01/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pelos Srs. Valdécio Antonio Bombanato e Almir Jorge Bombonatto.; (ii) Cessão Fiduciária de recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária do imóvel de matrículas nº 10.597, 36.853. 61.936, 61.940, 61.941,	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

61.942, 61.943, localizados na Comarca de Paranaguá; (iv) Alienação Fiduciária de Ações e; (v) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 495	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 32.650.000,00	**Quantidade de ativos:** 32650
Data de Vencimento: 12/05/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, referente aos períodos encerrados em 2022, 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras da Companhia (GERABENS) referente aos exercícios sociais encerrado em dezembro de 2022, 2023 e 2024; - Termo de Emissão de Notas Comerciais, devidamente registrado nas Comarcas de São Paulo/SP e Pirangi/SP. - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis junto as Mat. 30.164 e 30.165 do 1º RGI de Nova Adradina/MS; e - Balancete Trimestral da Companhia (Gerabens), referente ao 2º, 3º e 4º trimestres de 2022; 1º, 2º, 3º e 4º trimestres 2023; e 1º, 2º, 3º e 4º trimestres 2024.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis nº 30.164 e 30.165, localizados na Comarca de Nova Andradina/MS.; e (ii) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 513	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 514	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 515	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 516	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 517	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 518	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 519	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 520	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 521	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Ativo: CRI	
Série: 522	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 524	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 1000% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 543	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: US$ 173.580.000,00	**Quantidade de ativos:** 173580
Data de Vencimento: 25/06/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Medição de Obras até dezembro de 2024; - Declaração anual da Devedora atestando a não ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado referente ao ano exercício de 2022, 2023	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

e 2024; - Relatório de destinação de recursos referente ao 1º e 2º semestres de 2023 e 1º e 2º semestres de 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da BP Consultoria e Real Participações referente ao ano exercício de 2022, 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da BF10 e APL3 referente ao ano exercício de 2022, 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da Bewilo referente ao ano exercício de 2022, 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras da BM Varejo referente ao 1º e 2º semestres de 2023 e 1º e 2º semestres de 2024; - Formalização da Alienação Fiduciária de Imóveis e posterior registro no RGI competente.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária da totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes (a) do ?Contrato Particular de Aquisição de Direitos de Nome ?Naming Rights? e Outras Avenças?, celebrado em 20 de setembro de 2019, e aditado em 12 de fevereiro de 2021, entre a Emissora e o Banco Bradesco S.A. (CNPJ/ME nº 60.746.948/0001-12) (Direitos Creditórios Bradesco e Contrato Bradesco, respectivamente); (b) do ?Contrato de Locação Não Residencial?, celebrado em 03 de dezembro de 2021, entre a Emissora e o Allpark Empreendimentos Participações e Serviços S.A. (CNPJ/ME nº 60.537.263/0001-66) (?Contrato Estapar?); (c) ?Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças?, a ser celebrado entre a Emissora e a Farfetch.com Brasil Serviços Ltda. (CNPJ/ME 11.844.299/0001-87) (?Contrato Farfetch?); e (d) ?Built to Suit Agreement, and Other Covenants? e ?Lease And Operations & Management Agreement (Lease Agreement) Agreements? celebrado em 17 de setembro de 2021, entre a Emissora e a Soho House, LLC (?Contrato Soho House?, quando denominado com o Contrato Bradesco, o Contrato Estapar, o Contrato Farfetch, os ?Contratos Recebíveis?); a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes das novas locações das áreas do Subcondomínio Mall, a serem devidamente formalizados por meio de um contrato de locação, incluindo as áreas do Subcondomínio Mall atualmente locadas, cujos contratos venham a ser objeto de distrato; a totalidade dos recebíveis decorrentes da excussão do Imóvel Alienado Fiduciariamente, no âmbito da Alienação Fiduciária de Imóveis, que sobejar o percentual garantido (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis), incluindo todos e quaisquer direitos, preferências, ações e/ou prerrogativas relacionadas a tais recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária do imóvel descrito e caracterizado na Matrícula 190.798, do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Liquidez; (vi) Fundo de Reserva de Parcelas; e (vii) Fiança prestada pelo FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MATARAZZO ? MULTIESTRATEGIA.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S/A	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 406

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Volume na Data de Emissão: R$ 6.000,00	**Quantidade de ativos:** 6000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos semestres encerrados em dezembro de 2022, junho de 2023, dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas dos Fiadores (FBV Construtora e R&G Construtora) referente ao ano de 2024; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora (Mirante) referente ao ano de 2024; - Devedora fazer o envio dos respectivos comprovantes de pagamento-recolhimentos realizados, referente ao ano de 2024; - Certidão de débitos municipais inscritos e não inscritos em dívida ativa, todas emitidas em nome da mesma, referente ao ano de 2024; - Aditamentos aos documentos da operação consolidando as alterações deliberadas nas Assembleias realizadas em 2024, inclusive sobre a inclusão das novas séries. Vale ressaltar que deveria ter ocorrido um evento de pagamento em 15/03/2025 para a Série 9ª, mas até o momento não foi confirmado o evento.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S/A	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 406
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos semestres encerrados em dezembro de 2022, junho de 2023, dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas dos Fiadores (FBV Construtora e R&G Construtora) referente ao ano de 2024; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora (Mirante) referente ao ano de 2024; - Devedora fazer o envio dos respectivos comprovantes de pagamento-recolhimentos realizados, referente ao ano de 2024; - Certidão de débitos municipais inscritos e não inscritos em dívida ativa, todas emitidas em nome da mesma, referente ao ano de 2024; - Aditamentos aos documentos da operação consolidando as alterações deliberadas nas Assembleias realizadas em 2024, inclusive sobre a inclusão das novas séries. Vale ressaltar que deveria ter ocorrido um evento de pagamento em 15/03/2025 para a Série 9ª, mas até o momento não foi confirmado o evento.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S/A	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 406
Volume na Data de Emissão: R$ 6.000,00	**Quantidade de ativos:** 6000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos semestres encerrados em dezembro de 2022, junho de 2023, dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas dos Fiadores (FBV Construtora e R&G Construtora) referente ao ano de 2024; - Demonstrações Financeiras anuais	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

auditadas da Devedora (Mirante) referente ao ano de 2024; - Devedora fazer o envio dos respectivos comprovantes de pagamento-recolhimentos realizados, referente ao ano de 2024; - Certidão de débitos municipais inscritos e não inscritos em dívida ativa, todas emitidas em nome da mesma, referente ao ano de 2024; - Aditamentos aos documentos da operação consolidando as alterações deliberadas nas Assembleias realizadas em 2024, inclusive sobre a inclusão das novas séries. Vale ressaltar que deveria ter ocorrido um evento de pagamento em 15/03/2025 para a Série 9ª, mas até o momento não foi confirmado o evento.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S/A	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 406
Volume na Data de Emissão: R$ 6.000,00	**Quantidade de ativos:** 6000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos semestres encerrados em dezembro de 2022, junho de 2023, dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas dos Fiadores (FBV Construtora e R&G Construtora) referente ao ano de 2024; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora (Mirante) referente ao ano de 2024; - Devedora fazer o envio dos respectivos comprovantes de pagamento-recolhimentos realizados, referente ao ano de 2024; - Certidão de débitos municipais inscritos e não inscritos em dívida ativa, todas emitidas em nome da mesma, referente ao ano de 2024; - Aditamentos aos documentos da operação consolidando as alterações deliberadas nas Assembleias realizadas em 2024, inclusive sobre a inclusão das novas	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

séries. Vale ressaltar que deveria ter ocorrido um evento de pagamento em 15/03/2025 para a Série 9ª, mas até o momento não foi confirmado o evento.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S/A	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 406
Volume na Data de Emissão: R$ 8.600,00	**Quantidade de ativos:** 8600
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos semestres encerrados em dezembro de 2022, junho de 2023, dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas dos Fiadores (FBV Construtora e R&G Construtora) referente ao ano de 2024; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora (Mirante) referente ao ano de 2024; - Devedora fazer o envio dos respectivos comprovantes de pagamento-recolhimentos realizados, referente ao ano de 2024; - Certidão de débitos municipais inscritos e não inscritos em dívida ativa, todas emitidas em nome da mesma, referente ao ano de 2024; - Aditamentos aos documentos da operação consolidando as alterações deliberadas nas Assembleias realizadas em 2024, inclusive sobre a inclusão das novas séries. Vale ressaltar que deveria ter ocorrido um evento de pagamento em 15/03/2025 para a Série 9ª, mas até o momento não foi confirmado o evento.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S/A	
Ativo: CRI	
Série: 6	**Emissão:** 406
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos semestres encerrados em dezembro de 2022, junho de 2023, dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas dos Fiadores (FBV Construtora e R&G Construtora) referente ao ano de 2024; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora (Mirante) referente ao ano de 2024; - Devedora fazer o envio dos respectivos comprovantes de pagamento-recolhimentos realizados, referente ao ano de 2024; - Certidão de débitos municipais inscritos e não inscritos em dívida ativa, todas emitidas em nome da mesma, referente ao ano de 2024; - Aditamentos aos documentos da operação consolidando as alterações deliberadas nas Assembleias realizadas em 2024, inclusive sobre a inclusão das novas séries. Vale ressaltar que deveria ter ocorrido um evento de pagamento em 15/03/2025 para a Série 9ª, mas até o momento não foi confirmado o evento.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S/A	
Ativo: CRI	
Série: 7	**Emissão:** 406
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos semestres encerrados em dezembro de 2022, junho de 2023, dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas dos Fiadores (FBV Construtora e R&G Construtora) referente ao ano de 2024; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora (Mirante) referente ao ano de 2024; - Devedora fazer o envio dos respectivos comprovantes de pagamento-recolhimentos realizados, referente ao ano de 2024; - Certidão de débitos municipais inscritos e não inscritos em dívida ativa, todas emitidas em nome da mesma, referente ao ano de 2024; - Aditamentos aos documentos da operação consolidando as alterações deliberadas nas Assembleias realizadas em 2024, inclusive sobre a inclusão das novas séries. Vale ressaltar que deveria ter ocorrido um evento de pagamento em 15/03/2025 para a Série 9ª, mas até o momento não foi confirmado o evento.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S/A	
Ativo: CRI	
Série: 8	**Emissão:** 406
Volume na Data de Emissão: R$ 500.000,00	**Quantidade de ativos:** 500
Data de Vencimento: 15/09/2032	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos semestres encerrados em dezembro de 2022, junho de 2023, dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas dos Fiadores (FBV Construtora e R&G Construtora) referente ao ano de 2024; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora (Mirante) referente ao ano de 2024; - Devedora fazer o envio dos respectivos comprovantes de pagamento-recolhimentos realizados, referente ao ano de 2024; - Certidão de débitos municipais inscritos e não inscritos em dívida ativa, todas emitidas em nome da mesma, referente ao ano de 2024; - Aditamentos aos documentos da operação consolidando as alterações deliberadas nas Assembleias realizadas em 2024, inclusive sobre a inclusão das novas séries. Vale ressaltar que deveria ter ocorrido um evento de pagamento em 15/03/2025 para a Série 9ª, mas até o momento não foi confirmado o evento.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S/A	
Ativo: CRI	
Série: 9	**Emissão:** 406
Volume na Data de Emissão: R$ 32.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 32100
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 20% a.a. na base 360. **100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos semestres encerrados em dezembro de 2022, junho de 2023, dezembro de 2023, junho de	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

2024 e dezembro de 2024; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas dos Fiadores (FBV Construtora e R&G Construtora) referente ao ano de 2024; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora (Mirante) referente ao ano de 2024; - Devedora fazer o envio dos respectivos comprovantes de pagamento-recolhimentos realizados, referente ao ano de 2024; - Certidão de débitos municipais inscritos e não inscritos em dívida ativa, todas emitidas em nome da mesma, referente ao ano de 2024; - Aditamentos aos documentos da operação consolidando as alterações deliberadas nas Assembleias realizadas em 2024, inclusive sobre a inclusão das novas séries. Vale ressaltar que deveria ter ocorrido um evento de pagamento em 15/03/2025 para a Série 9ª, mas até o momento não foi confirmado o evento.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S/A	
Ativo: CRI	
Série: 10	**Emissão:** 406
Volume na Data de Emissão: R$ 26.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 26000
Data de Vencimento: 20/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 13,01% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos semestres encerrados em dezembro de 2022, junho de 2023, dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas dos Fiadores (FBV Construtora e R&G Construtora) referente ao ano de 2024; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora (Mirante) referente ao ano de 2024; - Devedora fazer o envio dos respectivos comprovantes de pagamento-recolhimentos realizados, referente ao ano de 2024; - Certidão de débitos municipais inscritos e não inscritos	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

em dívida ativa, todas emitidas em nome da mesma, referente ao ano de 2024; - Aditamentos aos documentos da operação consolidando as alterações deliberadas nas Assembleias realizadas em 2024, inclusive sobre a inclusão das novas séries. Vale ressaltar que deveria ter ocorrido um evento de pagamento em 15/03/2025 para a Série 9ª, mas até o momento não foi confirmado o evento.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S/A	
Ativo: CRI	
Série: 11	**Emissão:** 406
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos semestres encerrados em dezembro de 2022, junho de 2023, dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas dos Fiadores (FBV Construtora e R&G Construtora) referente ao ano de 2024; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora (Mirante) referente ao ano de 2024; - Devedora fazer o envio dos respectivos comprovantes de pagamento-recolhimentos realizados, referente ao ano de 2024; - Certidão de débitos municipais inscritos e não inscritos em dívida ativa, todas emitidas em nome da mesma, referente ao ano de 2024; - Aditamentos aos documentos da operação consolidando as alterações deliberadas nas Assembleias realizadas em 2024, inclusive sobre a inclusão das novas séries. Vale ressaltar que deveria ter ocorrido um evento de pagamento em 15/03/2025 para a Série 9ª, mas até o momento não foi confirmado o evento.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.

Emissora: Planeta Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 21.302.107,20	**Quantidade de ativos:** 90
Data de Vencimento: 10/10/2027	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos decorrentes da comercialização dos Lotes dos respectivos Empreendimentos (Lotes); (ii) Alienação Fiduciária dos Lotes; (iii) Fundo de Despesa no valor mínimo de R$ 200.000,00; (iv) Sobregarantia consistente no excesso inicial de 20% dos Créditos Imobiliários em relação ao valor da emissão dos CRI, devendo ser mantida a Razão Mínima de 125%, conforme cláusula 10.2 do Termo de Securitização; (v) Seguro prestamista para cobertura de riscos de morte e invalidez permanente por acidente; (vi) Retrocessão na hipótese de ocorrência de quaisquer Eventos de Retrocessão, conforme cláusula 8.1.6 do Termo de Securitização; e (vii) Fiança outorgada pela AGV Participações Ltda, Premium Participações Ltda, Atrium Assessoria e Consultoria Imobiliária Ltda, Swiss Park Incorporadora Ltda e Sr. Thomaz Alexandre Vitelli.	

Emissora: PLANETA SECURITIZADORA SA	
Ativo: CRI	
Série: 170	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 14.750.000,00	**Quantidade de ativos:** 14750
Data de Vencimento: 27/08/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,39% a.a. na base 252.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) o Fundo de Juros; (iii) Fundo de Obras; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Aval;

Emissora: TRUE SEC 331E	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 331
Volume na Data de Emissão: R$ 156.321.000,00	**Quantidade de ativos:** 156321
Data de Vencimento: 16/07/2029	
Taxa de Juros: 103% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos com seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024;	

Emissora: TRUE SEC 331E	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 331
Volume na Data de Emissão: R$ 155.613.000,00	**Quantidade de ativos:** 155613
Data de Vencimento: 15/07/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6747% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos com seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024;	

Emissora: TRUE SEC 335E	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 335
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 21/08/2034	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; - índice de Cobertura dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; - índice de Garantia dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; - Relatório de mediação de obra dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; e - Cópia dos balanços patrimoniais das informações trimestrais consolidadas da Devedora.
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Participações - Arujá Hills - Alienação Fiduciária sobre 100% das quotas do capital social da ARUJÁ HILLS PREMIUM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 52.601.172/0001-14; (ii) Alienação Fiduciária de Participações - São José - Alienação Fiduciária sobre 100% das quotas do capital social da SÃO JOSÉ DOS CAMPOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 22.800.355/0001-06; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - Terra Luz - Alienação Fiduciária sobre 100% das quotas do capital social da TERRALUZ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 39.927.620/0001-06; (iv) Alienação Fiduciária de Participações - Vilas de Lorena - Alienação Fiduciária sobre 100% das quotas do capital social da VILAS DE LORENA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 46.368.099/0001-80; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Arujá Hills, Ibirapitanga, Terra Luz e Vilas de Lorena) - foram cedidos fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada/ (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Obras; (viii) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SEC 335E	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 335
Volume na Data de Emissão: R$ 12.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 12500
Data de Vencimento: 21/08/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; - índice de Cobertura dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

de 2024; - índice de Garantia dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; - Relatório de mediação de obra dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; e - Cópia dos balanços patrimoniais das informações trimestrais consolidadas da Devedora.
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Participações - Arujá Hills - Alienação Fiduciária sobre 100% das quotas do capital social da ARUJÁ HILLS PREMIUM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 52.601.172/0001-14; (ii) Alienação Fiduciária de Participações - São José - Alienação Fiduciária sobre 100% das quotas do capital social da SÃO JOSÉ DOS CAMPOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 22.800.355/0001-06; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - Terra Luz - Alienação Fiduciária sobre 100% das quotas do capital social da TERRALUZ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 39.927.620/0001-06; (iv) Alienação Fiduciária de Participações - Vilas de Lorena - Alienação Fiduciária sobre 100% das quotas do capital social da VILAS DE LORENA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 46.368.099/0001-80; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Arujá Hills, Ibirapitanga, Terra Luz e Vilas de Lorena) - foram cedidos fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada/ (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Obras; (viii) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SEC 335E	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 335
Volume na Data de Emissão: R$ 7.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 7500
Data de Vencimento: 21/08/2034	
Taxa de Juros: .	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; - índice de Cobertura dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; - índice de Garantia dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; - Relatório de mediação de obra dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; e - Cópia dos balanços patrimoniais das informações trimestrais consolidadas da Devedora.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Participações - Arujá Hills - Alienação Fiduciária sobre 100% das quotas do capital social da ARUJÁ HILLS PREMIUM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 52.601.172/0001-14; (ii) Alienação Fiduciária de Participações - São José - Alienação Fiduciária sobre 100% das quotas do capital social da SÃO JOSÉ DOS CAMPOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 22.800.355/0001-06; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - Terra Luz - Alienação Fiduciária sobre 100% das quotas do capital social da TERRALUZ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 39.927.620/0001-06; (iv) Alienação Fiduciária de Participações - Vilas de Lorena - Alienação Fiduciária sobre 100% das quotas do capital social da VILAS DE LORENA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 46.368.099/0001-80; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Arujá Hills, Ibirapitanga, Terra Luz e Vilas de Lorena) - foram cedidos fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada/ (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Obras; (viii) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SEC 336E	
Ativo: CRI	
Série:	**Emissão:** 336
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:**
Data de Vencimento: 15/02/2029	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrícula do imóvel com a averbação da alienação fiduciária; - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; e - Relatório de medição de obras do meses setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42, (b) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82 (c) BAUTEN DESENVOLVIMENTO LTDA., (d) DJALMEIRY CARINE CAMPOS DE FRANÇA, (e) ESAÚ BARBOSA MAGALHÃES NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da (a) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82, e (b) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos o	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo as Fiduciantes com a posse direta): (a) dos Direitos Creditórios; (b) do Sobejo; (c) dos Direitos Creditórios Contas Vinculadas e (d) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pelas Fiduciantes, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas às Fiduciantes com relação aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima; (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SEC 336E	
Ativo: CRI	
Série:	**Emissão:** 336
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:**
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrícula do imóvel com a averbação da alienação fiduciária; - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; e - Relatório de medição de obras do meses setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42, (b) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82 (c) BAUTEN DESENVOLVIMENTO LTDA., (d) DJALMEIRY CARINE CAMPOS DE FRANÇA, (e) ESAÚ BARBOSA MAGALHÃES NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da (a) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82, e (b) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo as Fiduciantes com a posse direta): (a) dos Direitos Creditórios; (b) do Sobejo; (c) dos Direitos Creditórios Contas Vinculadas e (d) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pelas Fiduciantes, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas às Fiduciantes com relação aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima; (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SEC 336E

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Ativo: CRI	
Série:	**Emissão:** 336
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:**
Data de Vencimento: 16/04/2029	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrícula do imóvel com a averbação da alienação fiduciária; - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; e - Relatório de medição de obras do meses setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42, (b) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82 (c) BAUTEN DESENVOLVIMENTO LTDA., (d) DJALMEIRY CARINE CAMPOS DE FRANÇA, (e) ESAÚ BARBOSA MAGALHÃES NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da (a) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82, e (b) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo as Fiduciantes com a posse direta): (a) dos Direitos Creditórios; (b) do Sobejo; (c) dos Direitos Creditórios Contas Vinculadas e (d) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pelas Fiduciantes, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas às Fiduciantes com relação aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima; (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SEC 336E	
Ativo: CRI	
Série:	**Emissão:** 336
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:**
Data de Vencimento: 15/05/2029	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Inadimplementos no período: Pendências: - Matrícula do imóvel com a averbação da alienação fiduciária; - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; e - Relatório de medição de obras do meses setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024;
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42, (b) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82 (c) BAUTEN DESENVOLVIMENTO LTDA., (d) DJALMEIRY CARINE CAMPOS DE FRANÇA, (e) ESAÚ BARBOSA MAGALHÃES NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da (a) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82, e (b) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo as Fiduciantes com a posse direta): (a) dos Direitos Creditórios; (b) do Sobejo; (c) dos Direitos Creditórios Contas Vinculadas e (d) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pelas Fiduciantes, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas às Fiduciantes com relação aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima; (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SEC 336E	
Ativo: CRI	
Série: 0	**Emissão:** 336
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:** 0
Data de Vencimento: 15/09/2028	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrícula do imóvel com a averbação da alienação fiduciária; - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; e - Relatório de medição de obras do meses setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42, (b) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82 (c) BAUTEN DESENVOLVIMENTO LTDA., (d) DJALMEIRY CARINE CAMPOS DE FRANÇA, (e) ESAÚ BARBOSA MAGALHÃES NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da (a) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82, e (b) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA.,	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo as Fiduciantes com a posse direta): (a) dos Direitos Creditórios; (b) do Sobejo; (c) dos Direitos Creditórios Contas Vinculadas e (d) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pelas Fiduciantes, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas às Fiduciantes com relação aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima; (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SEC 336E	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 336
Volume na Data de Emissão: R$ 4.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 4000
Data de Vencimento: 15/08/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrícula do imóvel com a averbação da alienação fiduciária; - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; e - Relatório de medição de obras do meses setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42, (b) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82 (c) BAUTEN DESENVOLVIMENTO LTDA., (d) DJALMEIRY CARINE CAMPOS DE FRANÇA, (e) ESAÚ BARBOSA MAGALHÃES NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da (a) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82, e (b) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo as Fiduciantes com a posse direta): (a) dos Direitos Creditórios; (b) do Sobejo; (c) dos Direitos Creditórios Contas Vinculadas e (d) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pelas Fiduciantes, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas às Fiduciantes com relação aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima; (iv) Fundo de Reserva.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: TRUE SEC 336E	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 336
Volume na Data de Emissão: R$ 2.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 2000
Data de Vencimento: 15/01/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrícula do imóvel com a averbação da alienação fiduciária; - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; e - Relatório de medição de obras do meses setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42, (b) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82 (c) BAUTEN DESENVOLVIMENTO LTDA., (d) DJALMEIRY CARINE CAMPOS DE FRANÇA, (e) ESAÚ BARBOSA MAGALHÃES NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da (a) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82, e (b) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo as Fiduciantes com a posse direta): (a) dos Direitos Creditórios; (b) do Sobejo; (c) dos Direitos Creditórios Contas Vinculadas e (d) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pelas Fiduciantes, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas às Fiduciantes com relação aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima; (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SEC 336E	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 336
Volume na Data de Emissão: R$ 2.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 2000
Data de Vencimento: 16/10/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Inadimplementos no período: Pendências: - Matrícula do imóvel com a averbação da alienação fiduciária; - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; e - Relatório de medição de obras do meses setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024;
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42, (b) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82 (c) BAUTEN DESENVOLVIMENTO LTDA., (d) DJALMEIRY CARINE CAMPOS DE FRANÇA, (e) ESAÚ BARBOSA MAGALHÃES NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da (a) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82, e (b) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo as Fiduciantes com a posse direta): (a) dos Direitos Creditórios; (b) do Sobejo; (c) dos Direitos Creditórios Contas Vinculadas e (d) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pelas Fiduciantes, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas às Fiduciantes com relação aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima; (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SEC 336E	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 336
Volume na Data de Emissão: R$ 2.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 2000
Data de Vencimento: 16/11/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrícula do imóvel com a averbação da alienação fiduciária; - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; e - Relatório de medição de obras do meses setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42, (b) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82 (c) BAUTEN DESENVOLVIMENTO LTDA., (d) DJALMEIRY CARINE CAMPOS DE FRANÇA, (e) ESAÚ BARBOSA MAGALHÃES NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da (a) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82, e (b) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA.,	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo as Fiduciantes com a posse direta): (a) dos Direitos Creditórios; (b) do Sobejo; (c) dos Direitos Creditórios Contas Vinculadas e (d) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pelas Fiduciantes, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas às Fiduciantes com relação aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima; (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SEC 336E	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 336
Volume na Data de Emissão: R$ 2.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 2000
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrícula do imóvel com a averbação da alienação fiduciária; - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; e - Relatório de medição de obras do meses setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42, (b) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82 (c) BAUTEN DESENVOLVIMENTO LTDA., (d) DJALMEIRY CARINE CAMPOS DE FRANÇA, (e) ESAÚ BARBOSA MAGALHÃES NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da (a) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82, e (b) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo as Fiduciantes com a posse direta): (a) dos Direitos Creditórios; (b) do Sobejo; (c) dos Direitos Creditórios Contas Vinculadas e (d) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pelas Fiduciantes, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas às Fiduciantes com relação aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima; (iv) Fundo de Reserva.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: TRUE SEC 340E	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 340
Volume na Data de Emissão: R$ 41.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 41000
Data de Vencimento: 15/08/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; - Escritura Pública de Constituição de Alienação Fiduciária sobre Propriedade Superveniente; - Cópia da matricula com a averbação da Alienação Fiduciária; - 1º Aditamento à Escritura Pública de Constituição de Alienação Fiduciária sobre Propriedade Superveniente; - 1º Aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais; e - 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente, constituída a alienação fiduciária sobre a propriedade superveniente dos imóveis matriculados sob os números 205.698, 205.704, 205.710, 205.712, 205.713, 205.715, 205.720, 205.722, 205.723 e 205.733 perante o 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: constituída a cessão fiduciária dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes das vendas dos Imóveis Garantia, de titularidade da Akita, em favor da Securitizadora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 19
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 17/05/2032	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Locatária (COMERCIAL DE SECOL E MOLHADOS) referente ao ano de 2024; - Demonstrações financeiras auditadas da Cedente (DAL POZZO ADMINISTRADORA) referente ao ano de 2024.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: (i) Fiança prestada pelo Sr. José Ari Dal Pozzo e pela Sra. Zenilde Schadeck Dal Pozzo; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sob a matricula 38.487 do 3º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Guarapuava - Estado do Paraná, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores, independentemente de qualquer outra formalidade nos termos da Lei nº 9.514/1997l; (iii) Fundo de Despesas constituído pela Securitizadora, e será utilizado, a qualquer momento, para o pagamento de todas e quaisquer despesas recorrentes e extraordinárias da Operação de Securitização; (iv) Fundo de Liquidez constituído a partir da retenção, pela Securitizadora, do correspondente a 03 (três) parcelas de amortização e juros dos CRI consideradas após o período de carência, para composição do fundo de liquidez (?Valor Mínimo do Fundo de Liquidez?), sendo certo que referido valor deverá permanecer retido na Conta Centralizadora, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas e poderá ser utilizado pela Securitizadora, a qualquer momento, para o pagamento das Obrigações Garantidas.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 22	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 52.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 525
Data de Vencimento: 07/12/2027	
Taxa de Juros: 9,67% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos dos Contratos de Locação do Edifício Pátio Office e Pátio Limeira Shopping e do Contrato de Locação Complementar; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nºs 32.880, 32.881, 10.365 e 42.254 do 2º Registro de Imóveis da Cidade de Limeira, Estado de São Paulo, bem como futuramente contará também com o imóvel objeto da matrícula 5.983 do 2º Registro de Imóveis da Cidade de Limeira, conforme cláusula 3.3 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis ("Imóvel Adicional"); (iii) Cessão fiduciária dos recebíveis oriundos da Restituição do Preço ou que venham a receber dos Locatários, decorrentes dos Contratos de Locação, que não integrem os Créditos Imobiliários, sendo certo que deve ser mantido na Conta Centralizadora o Fundo de Reserva em montante equivalente às próximas 2 (duas) parcelas da Amortização Programada dos CRI; (iv) Fiança prestada pela Grupo Fartura de Hortifruti Ltda no âmbito do Contrato de Cessão.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 45	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50
Data de Vencimento: 22/01/2026	
Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação dos Edifícios Seculus Business Center, Veneza, Ciala, Labor, Casa Paraíba, Galeria Ouvidor e do Contrato de Nova Locação; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 22.860 do 4º Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG; (iii) Fiança prestada pela Semear Participações S.A. e pela Seculus Empreendimentos e Participações S.A.; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da Sublocação do Contrato de Locação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 50	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 46.369.059,00	**Quantidade de ativos:** 46
Data de Vencimento: 07/01/2027	
Taxa de Juros: 8,86% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Fiança renovada;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária do Imóvel registrado sob a Matrícula nº 15.280 do 1º Ofício de Registro de Imóveis São Gonçalo do Amarante/RN; (ii) Fiança bancária emitida pelo Itaú Unibanco S.A.; (iii) Alienação da totalidade das quotas da Maxxima Aurora Negócios Imobiliários Ltda; (iv) Fiança prestada pela Maxxima Aurora Negócios Imobiliários Ltda, Alexandre Júlio de Albuquerque Maranhão, Romero Costa de Albuquerque Maranhão Filho e Patrícia Castro e Silva de Albuquerque Maranhão no Contrato de Cessão (Fiança Obrigação de Adimplemento); (v) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos do Contrato de Locação.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 51	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 75.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 75
Data de Vencimento: 20/01/2027	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: A presente operação conta com as seguintes garantias: (i) Aval prestado pela General Shopping Brasil S.A. na CCB; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Administração decorrentes da prestação de serviços de administração de shopping centers compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (iii) Cessão Fiduciária Sobejo decorrente do eventual sobejo de recursos após a realização do primeiro ou segundo leilão dos Imóveis em garantia compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (iv) Endosso das apólices de seguro dos Imóveis em Garantia compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (v) Em 04/07/18 foi realizada AGT para, dentre outros, prever a constituição de nova garantia relativa a Cessão Fiduciária de Cash Colateral compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (vi) Em 07/07/2020 foi realizada AGT para, dentre outros, prever a constituição de novas garantias relativas a Alienação Fiduciária da fração ideal de 48% do imóvel Parque Shopping Barueri, Cessão Fiduciária Parque Shopping Barueri, Alienação Fiduciária da fração ideal de 84,4% do imóvel Shopping do Vale, Cessão Fiduciária Shopping do Vale, Alienação Fiduciária da fração ideal de 85,5% do imóvel Shopping Cascavel, Cessão Fiduciária Shopping Cascavel e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Conta Vinculada, compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 62	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 104.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1040
Data de Vencimento: 14/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: (i) Fiança prestada pela Havan Lojas de Departamentos Ltda, Brashop S.A. Administradora de Shopping Center e Luciano Hang; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos no anexo aos contratos de alienação fiduciária de imóveis (Imóveis Garantia); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos de indenização por desapropriação ou sinistro dos Imóveis Garantia e dos recebíveis que sobejarem eventual excussão das alienações fiduciárias.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 73	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 140.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 140000
Data de Vencimento: 23/05/2029	
Taxa de Juros: 5,7913% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Ajuste do Valor da Cessão; - Verificação do Valor Mínimo do Fundo de Liquidez; - Verificação do Valor do Fundo de Despesas; - Relatório de Rating	
Garantias: Em garantia dos pagamentos devidos aos titulares dos CRI foi contratada pelo Cedente 1 a Fiança abaixo definida. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização; Fiança: Foi contratada pelo Cedente 1 junto ao Itaú Unibanco S.A. fiança bancária ("Fiança") ou "Garantia"), em favor da Securitizadora, para garantir o pagamento dos valores devidos aos titulares de CRI conforme previsto no Termo de Securitização, inclusive em decorrência de amortização extraordinária ou vencimento antecipado dos CRI, caso o valor dos Créditos Imobiliários pagos pela Devedora somados aos valores existentes no Fundo de Liquidez não sejam suficientes para tanto. A Fiança possuirá o valor limite de R$10.000.000,00 (dez milhões de reais), com prazo até 24 de abril de 2018. Não haverá obrigação ou possibilidade de renovação da Fiança após o final do prazo mencionado anteriormente. A Fiança representa uma coobrigação da instituição financeira que prestou tal garantia, nos termos previstos na Carta de Fiança e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 87	**Emissão:** 1

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Volume na Data de Emissão: R$ 39.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 39
Data de Vencimento: 19/02/2026	
Taxa de Juros: 7,5014% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Índice de Cobertura; - Renovação da Apólice de Seguro Iguaçu 2820; - Renovação da Apólice de Seguro General Carneiro; - Declaração dos Cedentes e dos Garantidores	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos imóveis descritos no Anexo X ao Termo de Securitização; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de (a) todo e qualquer valor a que qualquer das Garantidoras faz ou faça jus na hipótese de desapropriação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente ou do Imóvel BTS; (b) todo e qualquer valor a que qualquer das Garantidoras faz ou faça jus, a título de indenização, em decorrência de sinistros relacionado aos Imóveis Alienados Fiduciariamente ou do Imóvel BTS nos termos das apólices de seguro patrimoniais cuja cobertura abranja os Imóveis Alienados Fiduciariamente ou o Imóvel BTS; e (c) todo e qualquer valor que, no âmbito da excussão da garantia constituída nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, sobejarem a parcela das Obrigações Garantidas cobertas pelo respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente objeto de excussão; (iii) Fiança prestada por Faissal Assad Raad e Maria Bernardete Demeterco Raad, nos termos do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 88	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 39.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 39
Data de Vencimento: 19/02/2026	
Taxa de Juros: 7,5014% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Índice de Cobertura; - Declaração do Cedente e dos Garantidores	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos imóveis descritos no Anexo X ao Termo de Securitização; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de (a) todo e qualquer valor a que qualquer das Garantidoras faz ou faça jus na hipótese de desapropriação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente ou do Imóvel BTS; (b) todo e qualquer valor a que qualquer das Garantidoras faz ou faça jus, a título de indenização, em decorrência de sinistros relacionado aos Imóveis Alienados Fiduciariamente ou do Imóvel BTS nos termos das apólices de seguro patrimoniais cuja	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

cobertura abranja os Imóveis Alienados Fiduciariamente ou o Imóvel BTS; e (c) todo e qualquer valor que, no âmbito da excussão da garantia constituída nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, sobejarem a parcela das Obrigações Garantidas cobertas pelo respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente objeto de excussão; (iii) Fiança prestada por Faissal Assad Raad e Maria Bernardete Demeterco Raad, nos termos do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 144	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 7.418.622,37	**Quantidade de ativos:** 7418
Data de Vencimento: 25/02/2026	
Taxa de Juros: IGP-M + 22% a.a. na base 360. **.**	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; e (iii) O Fundo de Liquidez e o Fundo de Despesa foi constituído do pagamento da parcela do Preço de Aquisição do Contrato de Cessão.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 147	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 27/09/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Nova Gestão Investimentos e Participações Ltda. (Fiadora); (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 29.685 do Registro de Imóveis de Caldas Novas/GO; (iii) Cessão	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Fiduciária (a) dos direitos creditórios decorrentes dos recebíveis imobiliários, presentes e futuros, decorrentes dos instrumentos de venda e compra de unidades autônomas do Condomínio Ilhas do Lago Eco Resort, bem como (b) da conta vinculada, por onde serão depositados os recebíveis imobiliários descritos acima, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fundo de Liquidez.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 153	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 34.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Apólice de seguro patrimonial e dos lucros cessantes; - Relatório da Administração do Shopping Sumaúma; - Apuração do índice de cobertura, observada a liberação do atendimento dos índices nos termos da AGT de 06/08/2020	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 154ª, 155ª, 156ª e 157ª Séries, da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 154	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 34.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 153ª, 155ª, 156ª e 157ª Séries, da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 155	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 34.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 153ª, 154ª, 156ª e 157ª Séries, da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 156	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 34.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv)Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por uma	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 153ª, 154ª, 155ª e 157ª Séries, da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 157	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 34.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 153ª, 154ª, 155ª, e 156ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 168	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 29/09/2026	
Taxa de Juros: CDI + 1,75% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os Créditos Imobiliários contarão com garantias de Alienação Fiduciária sobre os Imóveis descritos e caracterizados nos Contratos de Garantia, entregues pelas Garantidoras, sendo estas 7 pessoas jurídicas, devendo representar no mínimo 180% do saldo devedor das Obrigações Garantidas ao longo de sua vigência.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 172	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 8.390.411,80	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 173	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 2.397.260,51	**Quantidade de ativos:** 2500
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 174	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 1.198.630,26	**Quantidade de ativos:** 1200
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 34,15% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 192	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 18.600.000,00	**Quantidade de ativos:** 18600
Data de Vencimento: 12/03/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Regime Fiduciário, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Coobrigação, Fiança, Alienação Fiduciária de Cotas, Fundo de Obras e o Fundo de Liquidez	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 208	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 107.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 107000

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Data de Vencimento: 13/12/2035
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,9% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis (matrículas 36.850 e 36.851 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 209	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 13/12/2035	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis (matrículas 36.850 e 36.851 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 212	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 16/02/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 4,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Garantia Fidejussória; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: True Securitizadora S.A
Ativo: CRI

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Série: 215	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 38.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 380
Data de Vencimento: 22/08/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os Créditos Imobiliários estão com as garantias constituídas no âmbito da emissão das Debêntures, sendo (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 216	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 16.815.000,00	**Quantidade de ativos:** 16815
Data de Vencimento: 20/07/2028	
Taxa de Juros: IGP-M + 8,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: São (i) a Alienação Fiduciária; (ii) a Cessão Fiduciária; e (iii) o Fundo de Reserva.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 220	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificação do Índice de Cobertura, referente ao mês de Fevereiro de 2024 (115%); e - Verificação da Razão Mínima de Garantia (130%). Observando o período de carência de 6 meses a contar de fevereiro de 2021 conforme deliberado na AGT de 19-02-2021, referente ao mês de Janeiro de 2024.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: (i) Aval na Cédula; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Quotas, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 221ª e 222ª séries da Emissora.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 221	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificação do Índice de Cobertura (115%), referente ao mês de Fevereiro de 2024; e - Verificação da Razão Mínima de Garantia (130%). Observando o período de carência de 6 meses a contar de fevereiro de 2021 conforme deliberado na AGT de 19-02-2021, referente aos meses de Janeiro e Fevereiro de 2024.	
Garantias: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as seguintes garantias: (i) Aval na Cédula; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Quotas, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 220ª e 222ª séries da Emissora.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 222	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 220ª e 221ª séries da Emissora.	

Emissora: True Securitizadora S.A

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Ativo: CRI	
Série: 224	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 34.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 34000
Data de Vencimento: 16/09/2039	
Taxa de Juros: IGP-M + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Coobrigação prestada pela Cedente WB Administração de Imóveis LTDA, nas hipóteses previstas no Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 229	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação (30-07-2024) - Prazo final para o envio da Verificação da Razão Mínima de Garantia. (100%) (23-08-2024; 25-09-2024; 25-10-2024; 25-11-2024; 24-12-2024) - Prazo final para o envio do Relatório Mensal de Gestão. (18-10-2024) - Prazo final para o envio da Apólice de Seguro constando o endosso a True. (01-10-2024)	
Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 230	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação (30-07-2024) - Prazo final para o envio da Verificação da Razão Mínima de Garantia. (100%) (23-08-2024; 25-09-2024; 25-10-2024; 25-11-2024; 24-12-2024) - Prazo final para o envio do Relatório Mensal de Gestão. (18-10-2024) - Prazo final para o envio da Apólice de Seguro constando o endosso a True. (01-10-2024)	
Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 231	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação (30-07-2024) - Prazo final para o envio da Verificação da Razão Mínima de Garantia. (100%) (23-08-2024; 25-09-2024; 25-10-2024; 25-11-2024; 24-12-2024) - Prazo final para o envio do Relatório Mensal de Gestão. (18-10-2024) - Prazo final para o envio da Apólice de Seguro constando o endosso a True. (01-10-2024)	
Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.	

Emissora: True Securitizadora S.A
Ativo: CRI

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Série: 232	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação (30-07-2024) - Prazo final para o envio da Verificação da Razão Mínima de Garantia. (100%) (23-08-2024; 25-09-2024; 25-10-2024; 25-11-2024; 24-12-2024) - Prazo final para o envio do Relatório Mensal de Gestão. (18-10-2024) - Prazo final para o envio da Apólice de Seguro constando o endosso a True. (01-10-2024)	
Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 233	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação (30-07-2024) - Prazo final para o envio da Verificação da Razão Mínima de Garantia. (100%) (23-08-2024; 25-09-2024; 25-10-2024; 25-11-2024; 24-12-2024) - Prazo final para o envio do Relatório Mensal de Gestão. (18-10-2024) - Prazo final para o envio da Apólice de Seguro constando o endosso a True. (01-10-2024)	
Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 238	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,0508% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio da Apólice de Seguros renovada, contemplando o Seguro Patrimonial e Lucros Cessantes. (03-09-2024) - Prazo final para o envio das informações a respeito do status da obtenção da aprovação do Projeto Imobiliário. Sendo claro que, após a emissão do alvará de aprovação e execução, deverá ser enviado Relatório Mensal de Acompanhamento de Obras. (13-09-2024; 15-10-2024; 14-11-2024; 13-12-2024) - Prazo final para o envio da comprovação do início da construção, caracterizada pelo início da escavação do terreno e da colocação de paredes de contenção no todo ou em parte no terreno, do Projeto Imobiliário no Imóvel, devidamente atestado por consultor-empresa de engenharia. (30-10-2024) - Prazo final para o envio da confirmação de que não há necessidade de Aditar a Cessão Fiduciária, visando a incluir eventuais novos Direitos Emergentes de Exploração do Projeto Imobiliário. (30-10-2024)	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 239	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 82.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 82000
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio da Apólice de Seguros renovada, contemplando o Seguro Patrimonial e Lucros Cessantes. (03-09-2024) - Prazo final para o envio das informações a respeito do status da obtenção da aprovação do Projeto Imobiliário. Sendo claro que, após a emissão do alvará de aprovação e execução, deverá ser enviado Relatório Mensal de Acompanhamento de Obras. (13-09-2024; 15-10-2024; 14-11-2024; 13-12-2024) - Prazo final para o envio da comprovação do início da construção, caracterizada pelo início da escavação do terreno e da colocação de paredes de contenção no todo ou em parte no terreno, do Projeto Imobiliário no Imóvel,	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

devidamente atestado por consultor-empresa de engenharia. (30-10-2024) - Prazo final para o envio da confirmação de que não há necessidade de Aditar a Cessão Fiduciária, visando a incluir eventuais novos Direitos Emergentes de Exploração do Projeto Imobiliário. (30-10-2024)

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 240	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 118.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 118000
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,85% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio do Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior e notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e-ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termo do Termo de Securitização e da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02-2019. (09-08-2024) - Prazo final para o envio da Apólice de Seguros renovada, contemplando o Seguro Patrimonial e Lucros Cessantes. (03-09-2024) - Prazo final para Verificar se ocorreu o Leilão para adquirir os CEPACs por parte das Emissoras das Debêntures. (20-12-2024) - Prazo final para o envio da verificação do Fundo de Reserva. (05-09-2024; 04-10-2024; 05-11-2024; 05-12-2024) - Prazo final para o envio da verificação do Fundo de Despesas. (05-09-2024; 04-10-2024; 05-11-2024; 05-12-2024) - Prazo final para o envio do Relatório Mensal de Gestão. (15-10-2024) - Prazo final para o envio das informações a respeito do status da obtenção da aprovação do Projeto Imobiliário. Sendo claro que, após a emissão do alvará de aprovação e execução, deverá ser enviado Relatório Mensal de Acompanhamento de Obras. (15-12-2022; 15-05-2023; 15-06-2023; 14-07-2023; 15-12-2023; 15-04-2024; 15-05-2024; 14-06-2024; 15-07-2024; 15-08-2024; 13-09-2024; 15-10-2024; 14-11-2024; 13-12-2024) - Prazo final para o envio da confirmação de que não há necessidade de Aditar a Cessão Fiduciária, visando a incluir eventuais novos Direitos Emergentes de Exploração do Projeto Imobiliário. (30-04-2024; 30-10-2024) - Prazo final para o envio da comprovação do início da construção, caracterizada pelo início da escavação do terreno e da colocação de paredes de contenção no todo ou em parte no terreno, do Projeto Imobiliário no Imóvel, devidamente atestado por consultor-

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

empresa de engenharia. (30-10-2024) - Prazo final para o envio da cópia do Balanço do Patrimônio Separado, acompanhando do Relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período, Relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e o envio do Relatório Contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza do ativo, observados os termos e as condições do Termo de Securitização. (01-04-2024)
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 241	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 82.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 0
Data de Vencimento: 05/12/2022	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio do Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior e notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e-ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termo do Termo de Securitização e da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02-2019. (09-08-2024) - Prazo final para o envio da Apólice de Seguros renovada, contemplando o Seguro Patrimonial e Lucros Cessantes. (03-09-2024) - Prazo final para Verificar se ocorreu o Leilão para adquirir os CEPACs por parte das Emissoras das Debêntures. (20-12-2024) - Prazo final para o envio da verificação do Fundo de Reserva. (05-09-2024; 04-10-2024; 05-11-2024; 05-12-2024) - Prazo final para o envio da verificação do Fundo de Despesas. (05-09-2024; 04-10-2024; 05-11-2024; 05-12-2024) - Prazo final para o envio do Relatório Mensal de Gestão. (15-10-2024) - Prazo final para o envio das informações a respeito do status da obtenção da aprovação do Projeto Imobiliário. Sendo claro que, após a emissão do alvará de aprovação e execução, deverá ser enviado Relatório Mensal de Acompanhamento de Obras. (15-12-2022; 15-05-2023; 15-06-2023; 14-07-2023; 15-12-2023; 15-04-2024; 15-05-2024; 14-06-2024; 15-07-2024; 15-08-2024; 13-09-2024; 15-10-2024; 14-11-2024; 13-12-2024) - Prazo final para o envio da confirmação de que não há necessidade de Aditar a Cessão Fiduciária, visando a incluir eventuais novos	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Direitos Emergentes de Exploração do Projeto Imobiliário. (30-04-2024; 30-10-2024) - Prazo final para o envio da comprovação do início da construção, caracterizada pelo início da escavação do terreno e da colocação de paredes de contenção no todo ou em parte no terreno, do Projeto Imobiliário no Imóvel, devidamente atestado por consultor-empresa de engenharia. (30-10-2024) - Prazo final para o envio da cópia do Balanço do Patrimônio Separado, acompanhando do Relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período, Relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e o envio do Relatório Contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza do ativo, observados os termos e as condições do Termo de Securitização. (01-04-2024)
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 244	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 12.064.579,53	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da resposta à Notificação para renovação da Apólice de Seguro Patrimonial; e	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 246	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 88.750.000,00	**Quantidade de ativos:** 88750
Data de Vencimento: 19/12/2029	
Taxa de Juros: CDI + 1,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal de Gestão; - Demonstrações Financeiras Trimestrais da Almeida Junior Shopping Centers S.A.; - Relatório Mensal de acompanhamento da Devedora Blumenau Norte Shopping; - Valor Mínimo do ICSD
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel (fração ideal de 71% do Blumenau Norte Shopping; (ii) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas (86.612.452 ações ordinárias de Emissão da Devedora, de titularidade dos Fiduciantes, sendo 86.612.451 ações de titularidade da Almeida Junior e 1 ação de titularidade do James; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (a) da totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Cedente, decorrentes da locação ou sublocação ou afins, a serem celebrados nos respectivos contratos, e (b) todos e quaisquer direitos creditórios detidos pela Cedente contra o Banco Administrador, em razão das Contas Vinculadas Locação e sobre os direitos creditórios depositados e a serem depositados a qualquer tempo e/ou mantidos nas Contas Vinculadas Locação, inclusive em trânsito na referida conta; e (iv) Fiança.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 247	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 232.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 232000
Data de Vencimento: 19/12/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Valor Mínimo do ICSD; - Relatório Mensal de acompanhamento da Devedora G.C. Part; - Demonstrações Financeiras Trimestrais da Almeida Junior Shopping Centers S.A.; - Relatório Mensal de Gestão	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis Locação; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis Estacionamento Continente; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis Estacionamento Neumarkt; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) Alienação Fiduciária de Ações; e (vi) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 248	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 84.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 84250

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Data de Vencimento: 19/01/2030
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis de Locação; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis de Estacionamento; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; e (v) Fiança.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 249	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 8.845.767,12	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 14/03/2030	
Taxa de Juros: IGP-M + 6% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (i) Fundo de Reserva.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 254	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 20/12/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Ações ? SPE AVNU; (iv) Alienação Fiduciária de Ações ? SPEs II JFL 125 e JML; (v) Alienação Fiduciária de Quotas Mena; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel ? JML 747 II; (vii) Alienação Fiduciária de Imóvel ? JFL 125 II; (viii) Alienação Fiduciária de Imóvel ? Terreno Mena Barreto; e (ix) Cessão Fiduciária Sobejo AVNU; e (x) Cessão Fiduciária CEPAC.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 255	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 2000
Data de Vencimento: 20/12/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 256	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 20/12/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pelo Sr. Jorge Felipe Lemann; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, (iii) Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e (iv) Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 257	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Data de Vencimento: 20/12/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; (iii) Cessão Fiduciária - CEPAC; (iv) Alienação Fiduciária de Ações - SPE AVNU; (v) Alienação Fiduciária de Ações - SPEs II JFL125 e JML; (vi) Alienação Fiduciária de Quotas Mena; (vii) Alienação Fiduciária de Imóvel - JML 747 II; (viii) Alienação Fiduciária de Imóvel - JFL 125 II; (ix) Alienação Fiduciária de Imóvel - Terreno Mena Barreto; e (x) Cessão Fiduciária Sobejo AVNU;	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 258	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 20/12/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; (iii) Cessão Fiduciária - CEPAC (iv) Alienação Fiduciária de Ações - SPE AVNU; (v) Alienação Fiduciária de Ações - SPEs II JFL125 e JML; (vi) Alienação Fiduciária de Quotas Mena; (vii) Alienação Fiduciária de Imóvel - JML 747 II; (viii) Alienação Fiduciária de Imóvel - JFL 125 II; (ix) Alienação Fiduciária de Imóvel - Terreno Mena Barreto; e (x) Cessão Fiduciária Sobejo AVNU;	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 259	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 20/12/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; (iii) Cessão Fiduciária CEPAC; (iv) Alienação Fiduciária de Ações - SPE AVNU; (v) Alienação Fiduciária de Ações - SPEs II JFL125 e JML; (vi) Alienação Fiduciária de Quotas Mena; (vii) Alienação Fiduciária de Imóvel - JML 747 II; (viii) Alienação Fiduciária de Imóvel - JFL 125 II; (ix) Alienação Fiduciária de Imóvel - Terreno Mena Barreto; e (x) Cessão Fiduciária Sobejo AVNU;

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 261	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 19/03/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio de cópia das Demonstração Financeira anual da Devedora e Fiadoras (28-03-2024) - Prazo final para envio de cópia da Declaração da Devedora e Fiadoras atestando a ocorrência ou não dos Eventos de Vencimento Antecipado e confirmando se as declarações prestadas pela Devedora e pelos Fiadores permanecem válidas (30-07-2024; 09-08-2024) - Prazo final para recebimento, pela a Securitizadora da Devedora, dos comprovantes de pagamento de cada parcela mensal do IPTU de cada um dos Imóveis, para fins de cálculo pela Securitizadora, do Valor Mínimo do Fundo de Despesas IPTU; bem como os comprovantes de pagamento das demais despesa e encargos (condomínio) (16-04-2024; 16-10-2024) - Prazo final para envio Balancete Trimestral de junho da Devedora e Fiadoras (13-05-2024; 12-08-2024; 14-11-2024) - Prazo final para envio de cópia do relatório de vendas e estoque dos Imóveis devido mensalmente pela Fiduciante à Securitizadora, para fins, inclusive, de apuração do valor dos Recebíveis cedidos (05-03-2024; 05-04-2024; 06-05-2024; 05-06-2024; 05-07-2024; 05-08-2024; 05-09-2024; 07-10-2024; 05-11-2024; 05-12-2024) - Prazo final para recebimento, pela a Securitizadora da Devedora, de cópia dos carnês referentes ao IPTU dos Imóveis e as certidões negativas comprovando a quitação do IPTU referentes aos exercícios anteriores, para fins de cálculo pela Securitizadora, do Valor Mínimo do Fundo de Despesas IPTU (16-10-2023; 16-09-2024; 16-10-2024)	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis das unidades autônomas em estoque do empreendimento ?Edifício Life Condomínio Clube?, situado na Rua Quinca Honório Leão, nº 234 a 318, Setor Morada do Sol, CEP 75909-035 (?Empreendimento Alvo?), objeto das matrículas individualizadas de nºs 82.290, 82.292, 82.298, 82.304, 82.308, 82.346, 82.349; 82.350, 82.351, 82.353, 82.358, 82.367, 82.370, 82.373, 82.377, 82.386, 82.391, 82.398, 82.403, 82.410, 82.411, 82.412, 82.413, 82.415, 82.416, 82.419, 82.421, 82.436, 82.466, 82.476, 82.489, 82.492, 84.136,	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

84.138, 84.141, 84.147, 84.148, 84.153, 84.157, 84.160, 84.166, 84.171, 84.178, 84.181, 84.188, 84.199, 84.201, 84.223, 84.229, 84.235, 84.244, 84.249, 84.253, 84.255, 84.256, 84.259, 84.265, 84.272, 84.285, 84.286, 84.289, 84.295, 84.309, 84.331 e 84.353, mantidas junto ao Cartório de Registro Geral de Imóveis e Anexos de Rio Verde, Estado de Goiás ("Imóveis"); (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da totalidade dos recebíveis presentes e futuros decorrentes da comercialização dos Imóveis; (iii) Fiança prestada pela HF ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. e HWASKAR FAGUNDES; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas IPTU; e (vi) Fundo de Despesas.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 271	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 44.948.000,00	**Quantidade de ativos:** 44948
Data de Vencimento: 12/08/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Contingências.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 272	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 7.932.000,00	**Quantidade de ativos:** 7932
Data de Vencimento: 12/08/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 41,89% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Contingências.	

Emissora: True Securitizadora S.A
Ativo: CRI

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Série: 277	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 203.045.000,00	**Quantidade de ativos:** 203045
Data de Vencimento: 20/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 4,95% a.a. na base 360. **IPCA + 6,5% a.a. na base 252.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio da renovação da Apólice de Seguro de Responsabilidade Civil e Riscos Nomeados. (18-06-2024) - Prazo final para o envio, pela Devedora, do relatório mensal de acompanhamento da Devedora e do Balneário Camboriú incluindo a composição do NOI do Balneário Camboriú e dos demais shoppings de propriedade da Devedora, e da posição de caixa-liquidez da Devedora (Relatório Mensal), o qual deverá ser enviado até o dia 30 do mês subsequente (30-08-2024; 30-10-2024; 30-12-2024; 29-11-2024) - Prazo final para o envio do Relatório de Destinação de Recursos, acompanhado dos respectivos comprovantes da destinação, quais sejam: (i) cópia de contratos; (ii) notas fiscais acompanhado do seu formato XML e pagas pela Emissora da Debêntures; (iii) Relatório de Desenvolvimento da Reforma, Revitalização e-ou Expansão, e demais documentos que comprovem a devida destinação. (31-12-2024) - Prazo final par o envio do Relatório Gerencial Mensal produzido pela Almeida Junior, constando informações referentes ao Fluxo de Caixa Livre do Shopping Balneário Camboriú e ao NOI verificados no 2º mês anterior à data de envio do relatório, na forma do modelo do Anexo IV da Cessão Fiduciária. Sendo certo que, o não recebimento do Relatório no prazo previsto acima configurará em Evento de Bloqueio, o que impedirá a liberação dos recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente das Contas Vinculadas . (15-04-2024; 15-05-2024; 13-09-2024; 15-10-2024; 14-11-2024; 13-12-2024) - Prazo final para o envio da (i) cópia das informações trimestrais relativas ao respectivo trimestre, (ii) acompanhada de Declaração de Regularidade assinada por representante legais e (iii) verificação trimestral do Índice Financeiro da Almeida Junior Shopping Centers apurada pela mesma, bem como a memória de cálculo demonstrando o índice apurado, explicitando as rubricas necessárias à apuração, de acordo com as informações consolidadas, sempre considerando a média móvel dos últimos 12 meses contados do encerramento do referido período. Deverá ser igual ou inferior a 4,75. (14-11-2024)	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel da fração ideal de 80% (oitenta e cinco por cento) do imóvel registrado sob a matricula n.º 90.358 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú, Santa Catarina; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade das quotas de emissão da Balneário Camboriú de titularidade da Devedora e do Fiador; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis sob condição suspensiva de (a) recebíveis de titularidade Balneário Camboriú relativos à locação ou sublocação dos salões comerciais, salas de cinemas, quiosques, postos de atendimento bancário e outras receitas a que faça jus em razão da sua participação na exploração comercial do	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Shopping Balneário Camboriú correspondente à Fração Ideal do Imóvel, descontadas as despesas do Shopping Balneário Camboriú na proporção de sua Fração Ideal; (b) recebíveis de titularidade da Shopping Park Ltda. (?Shopping Park? e, em conjunto com a Balneário Camboriú, ?Garantidoras?) relativos à exploração de áreas de estacionamento do Imóvel Lastro; e (c) direitos creditórios detidos contra banco(s) depositário(s) em razão de contas vinculadas nas quais serão depositados os recebíveis indicados nos subitens (a) e (b) acima (?Cessão Fiduciária de Recebíveis?) ; e (iv) Fiança prestada pelo Sr. JAIMES BENTO DE ALMEIDA JUNIOR.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 278	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 203.045.000,00	**Quantidade de ativos:** 203045
Data de Vencimento: 19/12/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio da renovação da Apólice de Seguro de Responsabilidade Civil e Riscos Nomeados. (18-06-2024) - Prazo final para o envio, pela Devedora, do relatório mensal de acompanhamento da Devedora e do Balneário Camboriú incluindo a composição do NOI do Balneário Camboriú e dos demais shoppings de propriedade da Devedora, e da posição de caixa-liquidez da Devedora (Relatório Mensal), o qual deverá ser enviado até o dia 30 do mês subsequente (30-08-2024; 30-10-2024; 30-12-2024; 29-11-2024) - Prazo final para o envio do Relatório de Destinação de Recursos, acompanhado dos respectivos comprovantes da destinação, quais sejam: (i) cópia de contratos; (ii) notas fiscais acompanhado do seu formato XML e pagas pela Emissora da Debêntures; (iii) Relatório de Desenvolvimento da Reforma, Revitalização e-ou Expansão, e demais documentos que comprovem a devida destinação. (31-12-2024) - Prazo final par o envio do Relatório Gerencial Mensal produzido pela Almeida Junior, constando informações referentes ao Fluxo de Caixa Livre do Shopping Balneário Camboriú e ao NOI verificados no 2º mês anterior à data de envio do relatório, na forma do modelo do Anexo IV da Cessão Fiduciária. Sendo certo que, o não recebimento do Relatório no prazo previsto acima configurará em Evento de Bloqueio, o que impedirá a liberação dos recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente das Contas Vinculadas . (15-04-2024; 15-05-2024; 13-09-2024; 15-10-2024; 14-11-2024; 13-12-2024) - Prazo final para o envio da (i) cópia das informações trimestrais relativas ao respectivo trimestre, (ii) acompanhada de Declaração de Regularidade assinada por representante legais e (iii) verificação trimestral do Índice Financeiro da Almeida Junior Shopping Centers apurada pela mesma, bem como a memória de cálculo demonstrando o índice apurado, explicitando as rubricas necessárias à apuração, de acordo com as	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

informações consolidadas, sempre considerando a média móvel dos últimos 12 meses contados do encerramento do referido período. Deverá ser igual ou inferior a 4,75. (14-11-2024)
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel da fração ideal de 80% (oitenta e cinco por cento) do imóvel registrado sob a matricula n.º 90.358 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú, Santa Catarina; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade das quotas de emissão da Balneário Camboriú de titularidade da Devedora e do Fiador; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis sob condição suspensiva de (a) recebíveis de titularidade Balneário Camboriú relativos à locação ou sublocação dos salões comerciais, salas de cinemas, quiosques, postos de atendimento bancário e outras receitas a que faça jus em razão da sua participação na exploração comercial do Shopping Balneário Camboriú correspondente à Fração Ideal do Imóvel, descontadas as despesas do Shopping Balneário Camboriú na proporção de sua Fração Ideal; (b) recebíveis de titularidade da Shopping Park Ltda. (?Shopping Park? e, em conjunto com a Balneário Camboriú, ?Garantidoras?) relativos à exploração de áreas de estacionamento do Imóvel Lastro; e (c) direitos creditórios detidos contra banco(s) depositário(s) em razão de contas vinculadas nas quais serão depositados os recebíveis indicados nos subitens (a) e (b) acima (?Cessão Fiduciária de Recebíveis?) ; e (iv) Fiança prestada pelo Sr. JAIMES BENTO DE ALMEIDA JUNIOR.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 281	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 98.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 980
Data de Vencimento: 28/11/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio da renovação das apólices de seguro, referente aos imóveis, constando o endosso a True Securitizadora. (31-05-2023; 29-05-2024) - Envio do 2º Aditamento a Escritura de Emissão de CCI. - Prazo final para celebração de aditamento ao Contrato de Cessão, com o intuito de alterar a titularidade do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO (Fundo) para PÁTRIA RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (HGRU) e , consequentemente, o HGRU passe a configurar como único cedente no Contrato de Cessão da presente Emissão, conforme AGT de 10/10/2024 - Prazo final para celebração de aditamentos ao Termo de Securitização, com o intuito de atualizar um termo definido e alterar as cláusulas 5.27 e 10.2, conforme AGT de 10/10/2024	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis 199.466 do 8º RGI de Curitiba, Paraná; 41.152 do 2º RGI Camaçari, Bahia; 32.698 do 1º RGI Castanhal, Pará e 149.124 do 1º RGI Palmas, Tocantins; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fiança prestada pela COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO, constituída nos Contratos de Locação.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 282	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 700
Data de Vencimento: 28/11/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 4,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio da renovação das apólices de seguro, referente aos imóveis, constando o endosso a True Securitizadora. (31-05-2023; 29-05-2024) - Envio do 2º Aditamento a Escritura de Emissão de CCI. - Prazo final para celebração de aditamento ao Contrato de Cessão, com o intuito de alterar a titularidade do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO (Fundo) para PÁTRIA RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (HGRU) e , consequentemente, o HGRU passe a configurar como único cedente no Contrato de Cessão da presente Emissão, conforme AGT de 10/10/2024 - Prazo final para celebração de aditamentos ao Termo de Securitização, com o intuito de atualizar um termo definido e alterar as cláusulas 5.27 e 10.2, conforme AGT de 10/10/2024	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis 199.466 do 8º RGI de Curitiba, Paraná; 41.152 do 2º RGI Camaçari, Bahia; 32.698 do 1º RGI Castanhal, Pará e 149.124 do 1º RGI Palmas, Tocantins; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fiança prestada pela COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO, constituída nos Contratos de Locação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 284	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 9.900.327,00	**Quantidade de ativos:** 9900327
Data de Vencimento: 11/03/2031	
Taxa de Juros: IGP-M + 7% a.a. na base 252.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas de emissão do Cedente, constituída pela Vale 42 FIM CP e o ROC FIM CP; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Seguro de Perda de Receitas ou Seguro Fiança ou Seguro Patrimonial, conforme o caso e previsto neste relatório.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 290	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 28.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 28700
Data de Vencimento: 19/11/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas outorgada, pela Brasol Participações e Empreendimentos S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.539.616/0001-10 (?Brasol Participações?), em caráter irrevogável e irretratável, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta sobre 100% (cem por cento) das quotas da Cedente de titularidade da Brasol Participações, inclusive eventuais novas quotas que venham a ser detidas por qualquer razão pela Brasol Participações; e (iv) Penhor de Equipamentos de titularidade da Cedente, os quais estão devidamente descritos e caraterizados no Contrato de Penhor. Uma vez que a totalidade dos Bens Empenhados sejam incorporados às respectivas matrículas, a saber: nº 66.593 do 1º Registro de Imóveis de Rio Branco/AC, nº 517 do Registro de Imóveis de Porto Grande/AP, nº 1.373 do 1º Registro de Imóveis de Iranduba/AM, nº 5.984 do 2º Registro de Imóveis de Cacoal/RO, nº 52.035 do Registro de Imóveis de Boa Vista/RR e nº 7.524 do Tabelionato 1º de Notas e Registro de Imóveis de Miracema/TO conforme comprovado pela Cedente à Securitizadora, opera-se a condição resolutiva prevista no Contrato de Penhor de Equipamentos, nos termos do artigo 128 do Código Civil, acarretando a rescisão de pleno direito do Contrato de Penhor de Equipamentos.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 293	**Emissão:** 1

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Volume na Data de Emissão: R$ 58.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 58000
Data de Vencimento: 20/12/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio do Relatório Semestral de Destinação de Recursos-Relatório de Verificação, nos moldes do Anexo III da Escritura de Debêntures, devendo informar o valor total dos recursos oriundos das Debêntures efetivamente destinado pela Devedora para cada imóvel durante o período de verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório, bem como os Cronogramas Físico-Financeiro e os Relatórios de Medição de Obras dos Imóveis, além das notas ficais, comprovantes de pagamentos e-ou demonstrativos contábeis, atos societários e demais documentos comprobatórios que demonstrem a correta destinação. (16-04-2024; 14-10-2024) - Prazo final para o envio das (i) Demonstrações Financeiras Auditadas, acompanhadas com o parecer dos auditores e relatório da administração, bem como o (ii) relatório específico de apuração do Índice Financeiro, contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias, laudos de avaliação utilizados como base para o cálculo. (JFL Nações Unidas Empree. Imobiliário S.A. e JFL Holding S.A.) (01-04-2024) - Prazo final para o envio da verificação do Fundo de Reserva. (R$ 17.464,02) (15-08-2024; 13-09-2024; 15-10-2024; 14-11-2024; 13-12-2024) - Prazo final para envio de cópia da Apólice do Seguro Pagamento nº 1007607000016 para fins de alteração do spreead dos CRI 293 e 294 (03-05-2024)	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos e direitos do Patrimônio Separado; (ii) Fiança prestada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) Alienação Fiduciária de Ações de emissão da Devedora na qualidade de futura proprietária da Torre JFL, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel à ser constituída sobre a Torre JFL; (v) Cessão Fiduciária constituída sobre os direitos creditórios emergentes de eventual excussão da alienação fiduciária das Unidades Residenciais Oneradas objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel da Torre JFL, se houver; (vi) Alienação Fiduciária de Ações - SPEs II JFL 125 e JML; (vii) Alienação Fiduciária de Quotas Mena; (viii) Alienação Fiduciária de Imóvel - JML 747 II; (ix) Alienação Fiduciária de Imóvel - JFL 125 II; (x) Alienação Fiduciária de Imóvel - Terreno Mena Barreto. As Garantias dos itens (iii) a (x) acima são compartilhadas entre os CRI da 88ª, 293ª e 294ª Séries da 1ª Emissão da Emissora.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 294	**Emissão:** 1

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Volume na Data de Emissão: R$ 58.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 58000
Data de Vencimento: 20/12/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio do Relatório Semestral de Destinação de Recursos-Relatório de Verificação, nos moldes do Anexo III da Escritura de Debêntures, devendo informar o valor total dos recursos oriundos das Debêntures efetivamente destinado pela Devedora para cada imóvel durante o período de verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório, bem como os Cronogramas Físico-Financeiro e os Relatórios de Medição de Obras dos Imóveis, além das notas ficais, comprovantes de pagamentos e-ou demonstrativos contábeis, atos societários e demais documentos comprobatórios que demonstrem a correta destinação. (16-04-2024; 14-10-2024) - Prazo final para o envio das (i) Demonstrações Financeiras Auditadas, acompanhadas com o parecer dos auditores e relatório da administração, bem como o (ii) relatório específico de apuração do Índice Financeiro, contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias, laudos de avaliação utilizados como base para o cálculo. (JFL Nações Unidas Empree. Imobiliário S.A. e JFL Holding S.A.) (01-04-2024) - Cópia registrada no RTD do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças - Torre JFL - Prazo final para o envio da verificação do Fundo de Reserva. (R$ 17.464,02) (15-08-2024; 13-09-2024; 15-10-2024; 14-11-2024; 13-12-2024)	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos e direitos do Patrimônio Separado; (ii) Fiança prestada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) Alienação Fiduciária de Ações de emissão da Devedora na qualidade de futura proprietária da Torre JFL, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel à ser constituída sobre a Torre JFL; (v) Cessão Fiduciária constituída sobre os direitos creditórios emergentes de eventual excussão da alienação fiduciária das Unidades Residenciais Oneradas objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel da Torre JFL, se houver; (vi) Alienação Fiduciária de Ações - SPEs II JFL 125 e JML; (vii) Alienação Fiduciária de Quotas Mena; (viii) Alienação Fiduciária de Imóvel - JML 747 II; (ix) Alienação Fiduciária de Imóvel - JFL 125 II; (x) Alienação Fiduciária de Imóvel - Terreno Mena Barreto. As Garantias dos itens (iii) a (x) acima são compartilhadas entre os CRI da 88ª, 293ª e 294ª Séries da 1ª Emissão da Emissora.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 311	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 48.138.812,82	**Quantidade de ativos:** 40000

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Data de Vencimento: 14/02/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 7,23% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis, conforme cláusula 2.2.1 do Termo de Securitização; - Celebração do 2° Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 01/09/2021; e- Celebração do 2° Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 01/09/2021	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 312	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 11.716.060,84	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 14/02/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 27,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis, conforme cláusula 2.2.1 do Termo de Securitização; - Celebração do 2° Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 01/09/2021; e- Celebração do 2° Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 01/09/2021	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 313	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 75.155.434,72	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 12/05/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 7,07% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis, conforme cláusula 2.2.1 do Termo de Securitização; - Celebração do 2° Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 01/09/2021; e- Celebração do 2° Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 01/09/2021
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 314	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 11.692.527,20	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 12/05/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 39,47% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis, conforme cláusula 2.2.1 do Termo de Securitização; - Celebração do 2° Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 01/09/2021; e- Celebração do 2° Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 01/09/2021	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 319	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 13/03/2024	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas Windsor; (iv) Cessão Fiduciária de Sobejo; e (v) Fundo de Reserva	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 320	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 13/03/2026	
Taxa de Juros: .	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas Windsor; (iv) Cessão Fiduciária de Sobejo; e (v) Fundo de Reserva	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 325	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 64.066.609,00	**Quantidade de ativos:** 64066609
Data de Vencimento: 07/03/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas; e (iii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície, além da Coobrigação e da Fiança Específica.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 326	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 16.016.651,00	**Quantidade de ativos:** 16016651
Data de Vencimento: 06/03/2036	
Taxa de Juros: .	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas; e (iii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície, além da Coobrigação e da Fiança Específica.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 344	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 30/12/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 6,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 349	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 31/01/2041	
Taxa de Juros: IGP-M + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 354	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 54.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 54000
Data de Vencimento: 24/01/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,2% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio da cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas, bem com Declaração de Conformidade, nos moldes da Escritura de Debêntures. (01-04-2024) -	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Prazo final para envio das Demonstrações Financeiras anuais da DERRY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS BRASIL S.A bem como seu Estatuto Social atualizado (28-03-2024) - Prazo final para o envio da verificação do Fundo de Despesas, no montante mínimo de R$ 70 Mil reais. Deverá vir no Relatório de Gestão com as demais informações das garantias. (15-10-2024; 14-11-2024; 13-12-2024) - Prazo final para o envido da cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas do Shopping Raposo. (30-04-2024) - Prazo final para o envio da verificação do Fundo de Liquidez, não podendo ser inferior a duas próximas PMT, observadas a partir do 13º dia. (15-10-2024; 14-11-2024; 13-12-2024) - Prazo final para o envio da Apólice de Seguro constando o Endosso a True Securitizadora, devidamente renovada. (01-12-2023; 02-12-2024) - Prazo final para o envio do Relatório Mensal de Gestão. (15-08-2024; 15-10-2024)
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 514	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 11.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 115
Data de Vencimento: 20/10/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os Créditos Imobiliários estão com as garantias constituídas no âmbito da emissão das Debêntures, sendo (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 0	**Emissão:** 304
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:** 0
Data de Vencimento: 28/09/2029	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras e/ou balanços, conforme o caso, do último exercício encerrado da Persa Empreendimentos Imobiliários 04 SPE LTDA, bem como cópia do contrato social atualizado. - Relatório de Monitoramento dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos documentos referente aos semestres encerrados em junho e dezembro de 2024; - Apólice de Seguro;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 0	**Emissão:** 304
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:** 0
Data de Vencimento: 31/10/2024	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras e/ou balanços, conforme o caso, do último exercício encerrado da Persa Empreendimentos Imobiliários 04 SPE LTDA, bem como cópia do contrato social atualizado. - Relatório de Monitoramento dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos documentos referente aos semestres encerrados em junho e dezembro de 2024; - Apólice de Seguro;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 105.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 105000
Data de Vencimento: 28/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Série: 1	**Emissão:** 136
Volume na Data de Emissão: R$ 38.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 38500
Data de Vencimento: 31/10/2028	
Taxa de Juros: INCC + 11,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiador: Como fiador MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A (II) Fundo de Despesa: A ser mantido na Conta Centralizadora no montante equivalente a 300.000,00 mil reais. (III) Alienação Fiduciária de Ações: Em garantia aliena fiduciariamente (i) a totalidade das quotas de emissão da SPE, que representam 100% do capital, (ii) todas e quaisquer outras Quotas que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas à Fiduciante e (iii) todos os frutos e proveitos decorrentes das quotas, inclusive os lucros (IV) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente os imóveis descritos no Anexo II do contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (V) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente: (i) A totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Fiduciante oriundos da compra e venda das unidades autônomas de empreendimento a serem desenvolvida a serem formalizadas no âmbito do contrato de Compra e Venda; (ii) A totalidade dos Direitos Creditórios decorrentes, de depósitos na conta corrente de titularidade da Fiduciante de n° 21653-9, mantida na agência 8351 do Banco Itaú e na conta 0350 do banco Itaú Unibanco, de recursos depositados oriundos de Contratos Imobiliários e (iii) A totalidade dos créditos de titularidade da Fiduciante mantidos na Conta Centralizadora ou na Conta de Livre Movimentação.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 170.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 170000
Data de Vencimento: 17/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio das Demonstrações Financeiras auditadas da Companhia (ALLEGRA) (01-04-2024) - Prazo final para o envio do Relatório de Verificação e Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos (12-04-2024; 14-10-2024) - Prazo final para o envio da Verificação do Índice Financeiro da Dívida Líquida (	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: (i) Fiança; (ii) Fiança Bancária 1ª Integralização; (iii) Fiança Bancária 2ª Integralização; (iv) Coobrigação; (v) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (vii) Alienação Fiduciária de Ações; (viii) Alienação Fiduciária de Imóveis, vide observação abaixo; e (ix) Alienação Fiduciária de Cotas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$ 8.742.461,59	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 26/04/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Quotas constituída pela Oceania, a Vista ao Mar Participações Ltda., e a Progetto Investimentos Imobiliários Ltda. sobre a totalidade das quotas de emissão da Leda; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis do respectivo Lote, em garantia ao saldo devedor do respectivo CCV, sendo que referida garantia ainda não foi registrada na matrícula do referido Lote. Em razão da Cessão de Créditos contratada nos termos do Contrato de Cessão, a Emitente sub-rogar-se-á automaticamente, em caráter irrevogável e irretratável, em todos os direitos relativos às garantias estipuladas nos CCV, em especial a alienação fiduciária dos Lotes ali pactuada, observada a necessidade de averbação, conforme detalhado no Contrato de Cessão; (iii) Cessão Fiduciária sobre a totalidade dos Direitos Creditórios (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) que venham a existir no futuro em decorrência da comercialização dos Lotes Estoque, conforme listados no Contrato de Cessão Fiduciária, ou que vierem a integrar o estoque da Cedente; (iii) Fiança prestada pela Sra. Andrea Garziera, pelo Sr. Pietro Eduardo Terto Garziera, pelo Sr. Leonardo Terto Garziera e pelo Sr. Emmanuel Soares Brito Junior; (iv) Coobrigação pela Oceania 1942 Investimentos LTDA.; (v) Aval prestado pela Sra. Andrea Garziera, pelo Sr. Pietro Eduardo Terto Garziera, pelo Sr. Leonardo Terto Garziera, pelo Sr. Emmanuel Soares Brito Junior e pela Oceania 1942 Investimentos LTDA.; (vi) Fundo de Liquidez cujos recursos poderão ser utilizados para pagamento das obrigações pecuniárias dos Adquirentes, das Sociedades e/ou dos Fiadores, em caso de inadimplemento; e (vii) Fundo de Despesas cujos recursos poderão ser utilizados para o cumprimento de eventuais despesas em decorrência da manutenção do Patrimônio Separado. (viii) Alienações Fiduciárias de Quotas constituída pela Vista ao Mar e a Itaparica 2045 S.R.L. sobre a totalidade das quotas de emissão da Oceania.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 7
Volume na Data de Emissão: R$ 52.526.983,07	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 20/12/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: - Registro do Contrato de Cessão no RTD Votorantim/SP; - Laudo de avaliação de cada imóvel alienado em garantia; - Cópia dos contratos lastro e suas respectivas CCI, além das matrículas constando a averbação das CCI; - Relatório do Agente de Cálculo;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Apólices de Seguro DFI nº 01.65.9187099, Proposta sob o nº 6500002441, por averbação contratada pela Emissora, com auxílio do Agente de Cobrança, para cobrir os Contratos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários contra incêndio, raio, explosão, vendaval, desmoronamento total, desmoronamento parcial (assim entendido a destruição ou desabamento de paredes, vigas ou outro elemento estrutural), ameaça de desmoronamento (devidamente comprovada), destelhamento, inundação ou alagamento (ainda que decorrente de chuva), vinculando, assim, o respectivo Devedor como segurado, nos termos dos respectivos Contratos Imobiliários vinculados, com a finalidade de garantir a preservação da garantia de alienação fiduciária dos Créditos Imobiliários em caso de danos físicos do imóvel. Os valores referentes aos respectivos prêmios devera o ser pagos pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, sendo que os Devedores realizam o pagamento individual do premio para a Securitizadora, por meio de boleto banca rio e/ou outro documento de cobrança enviado mensalmente para o pagamento da parcela mensal Créditos Imobiliários vinculados; e (iii) Apólices de Seguro MIP nº 01.61.9156989, Proposta sob o nº 6100001882, por averbação contratada pela Emissora, com auxílio do Agente de Cobrança, para cobrir os Contratos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários contra riscos de morte, invalidez permanente total causada por acidente, e invalidez laborativa permanente total por doença (ILPD), vinculando, assim, o respectivo Devedor como segurado, nos termos dos respectivos Contratos Imobiliários vinculados, com a finalidade de garantir o fluxo financeiro dos pagamentos dos Créditos Imobiliários em caso de morte ou invalidez permanente do Devedor. Os valores referentes aos respectivos prêmios devera o ser pagos pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, sendo que os Devedores realizam o pagamento individual do premio para a Securitizadora, por meio de boleto banca rio e/ou outro documento de cobrança enviado mensalmente para o pagamento da parcela mensal dos Créditos Imobiliários vinculados.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 300.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 300000
Data de Vencimento: 14/06/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,4899% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 800.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 800000
Data de Vencimento: 17/07/2034	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,3423% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Informações Financeiras do GRUPO MATEUS SA referente ao 4º Trimestre de 2024. - Declaração firmada pelos Representantes da MATEUS SUPERMERCADOS atestando (i) que permanecem válidas as disposições da Escritura de Emissão de Debêntures e (ii) a não ocorrência de Evento de Inadimplemento; - Relatório de Rating referente ao 4º Trimestre de 2024.	
Garantias: Fiança prestada pelo GRUPO MATEUS S.A.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 15
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 25/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fiança outorgada por José Pedro Donadon e Silvio Vinicius Dias Andrino e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (a) da totalidade da carteira de recebíveis presente e futura oriunda da exploração comercial dos Empreendimentos Imobiliários, direitos creditórios estes que estão devidamente identificados no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, que deverão ser pagos pelos respectivos devedores em conta vinculada ("Conta Vinculada") a ser descrita no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis (?Direitos Creditórios?); e (b) de todos e quaisquer direitos, atuais ou futuros, decorrentes das Contas Vinculadas (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis).

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 55.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 55000
Data de Vencimento: 22/07/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 11,65% a.a. na base 252. **IPCA + 10,95% a.a. na base 252.**	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Equipamentos: (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Alienação Fiduciária de Ações: (v) Fiança:	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$ 16.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 16000000
Data de Vencimento: 15/05/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Inadimplementos no período: Pendências: - Confirmar conclusão da obra; - Verificação da das Quotas alienadas fiduciariamente mediante recebimento da Demonstrações Financeiras da NOMAS LTDA e CIX CAPITAL LTDA; - Verificação mensal da suficiência de garantia da Cessão Fiduciária.
Garantias: (i) Fiança prestada pela TENERIFE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.; TALLENTO PARTICIPAÇÕES LTDA.; ASTÉRIO VAZ SAFATLE; SIMEI DE BRITTO GOMES SAFATLE; HERNANI MORA VARELLA GUIMARAES JUNIOR; MARCIA HALLAGE VARELLA GUIMARÃES; CARLOS AUGUSTO CURIATI BUENO; MIRIAM GONDIM MEIRA TIBO; LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO e ADRIANA DE CASTRO SILVEIRA PINTO; (ii) Endossos dos Seguros (a) da apólice do Seguro de Risco de Engenharia em favor da Titular das Notas Comerciais e (b) da apólice do Seguro Patrimonial em favor da Titular das Notas Comerciais; (iii) Fundo de Despesas para fazer frente ao pagamento das despesas recorrentes relacionadas à Operação de Securitização ("Fundo de Despesas") em montante equivalente a R$ 92.210,73 (noventa e dois mil, duzentos e dez reais e setenta e três centavos) ("Valor Total do Fundo de Despesas"); (iv) Alienação Fiduciária do imóvel sob a matricula 240.189, na Alameda Jauaperi, no 1.378; (v) Alienação Fiduciária sobre a totalidade das quotas, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da CIX SP05 Empreendimento Imobiliário LTDA. (vi) Cessão Fiduciária (a) totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Fiduciante, decorrentes da venda de Unidades Imobiliárias Autônomas do Empreendimento Alvo, nos termos da Escritura de Emissão de Notas Comerciais, conforme os contratos de compra e venda de Unidades Imobiliárias Autônomas do Empreendimento Alvo celebrados entre a Fiduciante e os Devedores de Direitos Creditórios dos seguintes direitos; e (b) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes da integralização das Notas Comerciais, nos termos da Escritura de Emissão das Notas Comerciais, a serem pagos pela Fiduciante e a serem mantidos na Conta Centralizadora e liberados nos termos da Cláusula Quarta do Contrato de Cessão Fiduciária.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 38
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 15/06/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Aditamento do Termo de Emissão alterando o cronograma de pagamento, conforme deliberado na AGT realizada em 15 de outubro de 2024; - Verificação anual do LTV da Alienação Fiduciária de	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Imóveis. - Laudo de Avaliação atualizado dos Imóveis Alienados Fiduciariamente; - Renovação da Apólice de Seguro Patrimonial; - Demonstrações Financeiras anuais das Cedentes (AMNON SA; ARATT SA; ARRUM SA; ATTRO SA); - Demonstrações Financeiras anuais das Fiduciantes (ANEW S.A. e AOLD S.A.).
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis das unidades do Condomínio Praça São Paulo Mixed Use, Rua Henri Dunant, nº 792, Santo Amaro, CEP 04709-110, São Paulo/SP (?Edifício?) (a) Laje Corporativa nº 11, objeto da matrícula nº 243.832 (?Imóvel 01?); (b) Laje Corporativa nº 21, objeto da matrícula nº 243.833 (?Imóvel 02?); (c) Laje Corporativa nº 31, objeto da matrícula nº 243.834 (?Imóvel 03?); e (d) Laje Corporativa nº 41, objeto da matrícula nº 243.835, todos do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; (ii) Alienação Fiduciária de Ações da: (1) Amnon, correspondentes a 1.000 (mil) ações, equivalentes a R$ 1.000,00 (mil reais), sendo 50% (cinquenta) das ações de titularidade da Fiduciante 01 e 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 02 (?Ações Companhia 1?); (2) Aratt; e correspondentes a 1.000 (mil) ações, equivalentes a R$ 1.000,00 (mil reais), sendo 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 01 e 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 02 (?Ações Companhia 2?); (3) Arrum, correspondentes a 1.000 (mil) ações, equivalentes a R$ 1.000,00 (mil reais), sendo 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 01 e 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 02 (?Ações Companhia 3?); e (4) Attro, correspondentes a 1.000 (mil) ações, equivalentes a R$ 1.000,00 (mil reais), sendo 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 01 e 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 02 (?Ações Companhia 4?); e (iii) Fiança prestada pelo Sr. Jorj Petru Kalman e Rina Kalman.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 10
Volume na Data de Emissão: R$ 112.530.000,00	**Quantidade de ativos:** 112530
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 8,7694% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval prestado pelo Sr. Carlos Luciano Martins Ribeiro, Sra. Ednara de Oliveira Martins Braga e Silva e Sra. Patrícia Auxiliadora de Oliveira Martins Sepúlveda; e (II) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios de sua titularidade seja matriz ou filiais decorrentes de: (a) a Agenda de Pagamentos, observado o limite das Unidades de Recebíveis; (b) os Recebíveis de Cartões, observado o limite das Unidades de Recebíveis; (c) as Unidades de	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Recebíveis; (d) as Unidades de Recebíveis Depositadas; (e) as Contas Vinculadas; e (f) os rendimentos provenientes dos Investimentos Permitidos nos termos do Contrato de Depositário;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 34
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2,46% a.a. na base 252. **100% do CDI + 1,8% a.a. na base 252.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências consolidadas: - Relatório de Destinação de Recursos referentes aos semestres encerrados em dezembro de 2022, junho de 2023, dezembro de 2023, junho de 2024, dezembro de 2024; - Contrato de Alienação Fiduciária de Ações devidamente registrado nos cartórios competentes. - Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;	
Garantias: Fiança prestada pelo Hospital Care Caledonia S.A.; pelo Hospital São Lucas S.A. e pelo São Lucas Ribeirinia S.A.;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 55
Volume na Data de Emissão: R$ 51.054.299,91	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 05/03/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, em favor dos titulares de CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Série: 1	**Emissão:** 6
Volume na Data de Emissão: R$ 8.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 8500
Data de Vencimento: 17/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD Curitiba; - Declaração do Imposto de Renda dos Fiadores pessoas físicas da operação.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Plaenge Participações S.A., pelo Sr. Alexandre Dores Fabian, Carlos Roberto da Silva Melquiades, Evaldo Florindo Medina Fabian, Ézaro Medina Fabian, Fernando Dores Fabian e Mário Koji Numara; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, presentes e futuros, oriundos de 19% (dezenove por cento) de cada Contrato de Venda e Compra relacionado às Unidades do Empreendimento. Esses direitos creditórios compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas pela Devedora aos respectivos Adquirentes, na proporção acima, e na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos, atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto no respectivo Contrato de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra (limitados à proporção acima), incluindo os respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra; (iii) Fundo de Despesas mantido na Conta do Patrimônio Separado, para fazer frente às Despesas da Operação; (iv) Fundo de Liquidez mantido na Conta do Patrimônio Separado, que conterá recursos necessários para fazer frente às obrigações de pagamento de Remuneração das Devedoras durante a Operação.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 19.547.045,00	**Quantidade de ativos:** 19547045
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 37
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 03/07/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel a ser constituída no imóvel objeto da matrícula nº 79.824, do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Salvador, Estado da Bahia, no qual será construída a Torre 1 do Empreendimento Imobiliário; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas da Sociedade de Propósito Específico direcionada à incorporação imobiliária, que receberá a transferência do Imóvel identificado no item (i) acima, notadamente para a exploração e desenvolvimento de empreendimento imobiliário, nos termos da Lei nº 4.591/64 implantado no Imóvel (?SPE?); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, presentes e futuros decorrentes das vendas (1) das unidades autônomas da Torre 1 do Empreendimento Imobiliário (?Direitos Creditórios Torre 1?); e (2) das unidades autônomas da Torre 2 do Empreendimento Imobiliário, a ser construída no Imóvel 2 ("Direitos Creditórios Torre 2?); (iv) Fiança prestada pelo Sr. Carlos Alberto Moraes Ferreira;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 145
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 25/03/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 10,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Promessa de Cessão Fiduciária: As fiduciantes prometem ceder em caráter fiduciário os Recebíveis presentes e futuros oriundos da venda das Unidades dos Empreendimentos. (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente as Unidades Caminho Verde listada no Anexo I-A presente na CCI CV I, CCI CV II e CCI RM. (III) Como fiadores: Os fiadores elencados no Termo de Securitização, descritos como Fiadores. (VI) Fundo de Despesa: Terá como valor inicial, 60.000,00 mil reais a ser constituído com parte do valor da Cessão de Créditos e mantido na Conta Centralizadora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 47
Volume na Data de Emissão: R$ 26.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 26000000
Data de Vencimento: 05/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; Representativas de 100,00% (cem por cento) do capital social da Sociedade (Kal 103 Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA); (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Matrícula nº 50.139, nº 51.798, nº 55.361, nº 59.426e nº 79.734; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Fiduciante, decorrentes da venda de Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo, nos termos da Escritura de Emissão das Notas Comerciais, conforme os contratos de compra e venda de Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo celebrados entre a Fiduciante e os Devedores de Direitos Creditórios, conforme descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; a totalidade dos direitos creditórios decorrentes da integralização das Notas Comerciais, nos	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

termos da Escritura de Emissão das Notas Comerciais, a serem pagos pela Fiduciante e a serem mantidos na Conta Centralizadora e liberados. (iv) Endosso dos Seguros: O endosso das apólices dos Seguros a serem realizados em favor da Emissora em garantia das Obrigações Garantidas. (v) Fundo de Despesa; (vi) Fiança prestador por: Calacatta Empreendimentos Imobiliários LTDA, Kallas Arkhes Incorporações e Construções LTDA. e a Kallas Incorporações e Construções S.A.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 69
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Escritura de Emissão de Debêntures registrada no RTD SP; - Em assembleia realizada em 09/02/2024, a Emissora da operação passou a ser a Opea Securitizadora, com número da emissão 237.	
Garantias: (i) Fiança, tem como fiadora a WT PARTICIPAÇÕES LTDA. (ii) Cessão Fiduciária: de titularidade da Devedora, originados no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, relacionados à Parcela Habite-se, bem como respectiva atualização monetária, remuneração, encargos e quaisquer outros acessórios devidos no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, conforme formalizada pelos Contratos de Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 40
Volume na Data de Emissão: R$ 360.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 360000
Data de Vencimento: 18/09/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 0,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Livro de Registro de Debêntures nominativas da Cia constando a True como debenturista; - Relatório de destinação de recursos referente aos semestres encerrados em junho e em dezembro de 2024.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 67
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 1,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação dos Índices Financeiros calculados pelos auditores independentes referente ao exercício de 2024; - Atualização trimestral da classificação de risco dos CRI.	
Garantias: não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 76
Volume na Data de Emissão: R$ 8.071.249,00	**Quantidade de ativos:** 8071249
Data de Vencimento: 21/08/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora (INDT) devidamente auditadas referente ao exercício de 2024; - Comprovantes de pagamento do IPTU do Imóvel;	
Garantias: (i) Fiança: Prestadas pelos Fiadores: DAHILTON PONTES CABRAL, WEYMARINA ANTONIA NORMANDO CABRAL e CIDADE JARDIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Sob matrícula 68.962, localizado na Avenida Desembargador João Machado, s/n, Planalto, CEP 69044-430, Manaus/AM, registrado no Cartório 3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus/AM, tendo como proprietário: MBTS INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob nº 42.159.676/0001-72. (iii) Fundo de Despesas: A Cedente concordou com a constituição nesta data do Fundo de Despesas. Enquanto não forem liquidadas todas as Obrigações Garantidas, a Cedente se compromete a fazer com que seja sempre respeitado o Valor Mínimo do Fundo de Despesas. (iv) Fundo de Liquidez: A Cedente concordou com a constituição nesta data do Fundo de Liquidez, no valor de R$ 200.000,00. (v) Seguro DFI: A Cedente se obriga a contratar e manter contratado, até (i) o integral cumprimento das Obrigações Garantidas; ou (ii) caso a Devedora efetivamente	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

endosse o Seguro Patrimonial Seguro Patrimonial à Securitizadora, o que acontecer primeiro, o Seguro de Danos Físicos ao Imóvel no valor de R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais) equivalente ao Valor da Cessão.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 52
Volume na Data de Emissão: R$ 133.770.000,00	**Quantidade de ativos:** 133770
Data de Vencimento: 15/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 0,88% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório trimestral de Rating referente ao 3º e 4º Trimestres de 2024; - Relatório de verificação acerca da aplicação do recursos referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; - Demonstrações financeiras da Devedora e da Fiadora devidamente auditadas; - Declaração dos representantes legais da Devedora e Fiadora atestando o cumprimento de todas as cláusulas dos documentos da operação;	
Garantias: (i) Fiança prestada por Mercadolivre.com Atividades de Internet Ltda; e (ii) Garantia Corporativa: Notas Comerciais serão garantidas por meio do Carta de Garantia Corporativa, celebrado entre a MercadoLibre Inc., a Emitente e a Titular da Nota Comercial (Mercado Envios Serviços de Logística LTDA.), regido pelas leis do Estado de Nova Iorque, Estado Unidos da América (Carta de Garantia Corporativa ou Garantia Corporativa e, em conjunto com a Fiança, as Garantias).	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 75
Volume na Data de Emissão: R$ 43.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 43000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Informações Financeiras Trimestrais (ITR) da Devedora (Cury) acompanhado dos relatórios dos auditores independentes referente ao 4º trimestre de 2024; - Verificação dos Índices Financeiros;	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 88
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 20/12/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Destinação de Recursos referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora, acompanhado do relatório feito pela Devedora (JFL Holding) contendo todas as rubricas necessárias para eventual verificação;	
Garantias: (i) Fiança prestada pelo Sr. Jorge Felipe Lemann e pela JFL Nações Unidas Empreendimento Imobiliários S.A.; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas sobre a participação da Devedora na SCP, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas Sociais em Garantia e Outras Avenças e do 1º Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de SCP; (iii) Alienação Fiduciária de Ações de emissão da Devedora na qualidade de futura proprietária da Torre JFL, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel à ser constituída sobre a Torre JFL; e (v) Cessão Fiduciária à ser constituída sobre os direitos creditórios emergentes de eventual excussão da alienação fiduciária das Unidades Corporativas da Torre JFL. (vi) Alienação Fiduciária de Ações - SPEs II JFL 125 e JML - 1.000 (mil) ações ordinárias de emissão da SPE II JFL 125, representativas de 100% do seu capital social; e 1.000 (mil) ações ordinárias de emissão da SPE II JML 747, representativas de 100% do seu capital social. (vii) Alienação Fiduciária de Quotas Mena; (viii) Alienação Fiduciária de Imóvel - JML 747 II; (ix) Alienação Fiduciária de Imóvel - JFL 125 II; (x) Alienação Fiduciária de Imóvel - Terreno Mena Barreto. As Garantias dos itens (ii) a (x) acima são compartilhadas entre os CRI da 293ª e 294ª Séries da 1ª Emissão da Emissora, bem como com o CRI da 88ª Emissão da Securitizadora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 98
Volume na Data de Emissão: R$ 84.721.000,00	**Quantidade de ativos:** 84721
Data de Vencimento: 15/09/2027	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Seguro prestado pela AVLA Seguros Brasil S.A. contratado diretamente pela Securitizadora de forma a assegurar o pagamento dos CRI até o Limite Máximo de Cobertura, conforme regulado na Apólice de Seguro.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 45
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras completas e auditadas de devedora (RB WHG) referente aos anos de 2023 e 2024; - Informações Trimestrais (ITR) completas e auditadas da Devedora (RB WGH) acompanhado dos relatórios demonstrando os cumprimentos dos índices financeiro referente aos anos de 2023 e 2024 - Renovação anual do laudo de avaliação dos imóveis referente ao ano de 2024;	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis CAP-12: imóvel conforme descrição da matrícula 15.843 perante o Cartório do 3º Ofício do Registro de Imóveis de Manaus, Amazonas; (II) Alienação Fiduciária de Imóveis Construtora Capital: imóvel conforme descrição da matrícula 30.243 perante o Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba, SP; e (II) Fiança prestada pela Pacta Participações S.A., a CAP-12 Indaiatuba Empreendimentos Imobiliários LTDA. e o Sr. Pauderley Tomaz Avelino.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 61
Volume na Data de Emissão: R$ 12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12000
Data de Vencimento: 20/11/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora (Convisa) auditadas ou não referente aos exercício de 2023 e 2024; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel na matrícula dos imóveis alienados; - Cópia da matricula 41.297 devidamente averbada com a Alienação Fiduciária; - Verificação do LTV e do Índice de Venda Mínima; - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação referente aos semestre encerrados em maio de 2024 e novembro de 2024;
Garantias: (i) Fiança prestada pelos Srs. Ivandro Geraldo de Souza e Vasco Jorge Rodrigues Soares: (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel sob a matricula n° 41.297 registrado no 2° Ofício de Registro de Imóveis de Joinville/SC: (iii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos Contratos de Venda e Compra (na proporção indicada no(s) respectivo(s) Contrato(s) CF), que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas pela Devedora aos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos Contratos de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra. (iv) Fundo de Despesas mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas da Operação (incluindo os tributos aplicáveis), sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro. (v) Fundo de Liquidez mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir a eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora e/ou de Garantidor(es) assumidas nos Documentos da Operação, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro. (vi) Fundo de Obras cujos recursos serão integralmente utilizados para o reembolso de custos incorridos pela Devedora nas despesas imobiliárias relacionadas às obras do Empreendimento, conforme efetivamente executados em obra, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 71
Volume na Data de Emissão: R$ 9.765.611,79	**Quantidade de ativos:** 1500000

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Data de Vencimento: 15/09/2032
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente aos semestres encerrados em junho e dezembro de 2024.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção dos recursos decorrentes da integralização dos CRI, um fundo de despesas no valor de R$ 30.000,00 cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento das despesas da operação de emissão dos CRI

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 97
Volume na Data de Emissão: R$ 102.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 102000
Data de Vencimento: 15/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Índice Financeiro ICSD (Dezembro de 2024); - Renovação das apólices de Seguros Pré-Operacionais e, posteriormente, Seguros Operacionais; - Demonstrações Financeiras da Cedente (Evolua 2) devidamente auditadas;	
Garantias: (i) Promessa de Alienação Fiduciária de Equipamentos outorgada pela EVOLUA ENERGIA OPERACIONAL 2 SPE LTDA, de todos os equipamentos futuros que venham a ser titulados pela Cedente, relacionados a todas as Centrais implementadas ou a serem implementadas nos Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas outorgada pela Interveniente Anuente, na qualidade de sócia da EVOLUA ENERGIA OPERACIONAL 2 SPE LTDA, da totalidade das quotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Cedente; (iii) Alienação Fiduciária de Direitos da Superfície outorgada pela Cedente, da totalidade dos respectivos direitos de superfície sobre os Imóveis (a) objeto da matrícula nº 21.978, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Manga/MG; (b) objeto da matrícula nº 35.760, do Ofício do 2º Registro de Imóveis de Montes Claros; (c) objeto da matrícula nº 97.121, do RGI Montes Claros, no local denominado Fazenda Açougue; (d) objeto da matrícula nº 92.929, do RGI Montes Claros, no local denominado Fazenda Vista Alegre; (e) objeto da matrícula nº 96.349, do RGI Montes Claros, no local denominado Fazenda Ibituruna; (f) objeto da matrícula nº 25.972, do Cartório de Registro de Imóveis de São	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Francisco; e (g) objeto da matrícula nº 57.592, do Cartório de Registro de Imóveis de Sete Lagoas; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da totalidade dos recebíveis das Fiduciantes devidos por seus consorciados e/ou cooperados em razão de sua participação nas Fiduciantes e todos os (a) direitos e prerrogativas, presentes e futuros, detidos e a serem detidos com relação a (1) conta corrente nº 62550-8, agência nº 8541, mantida junto ao ITAÚ UNIBANCO S.A, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, de titularidade do Consórcio ("Conta Vinculada Consórcio"); e (2) conta corrente nº 62549-0, agência nº 8541, mantida junto ao Agente Administrativo, de titularidade da Cooperativa ("Conta Vinculada Cooperativa"), todas movimentadas, única e exclusivamente pelo Agente Administrativo, com pleno consentimento da Fiduciária, nos termos do contrato de administração de contas a ser celebrado entre as Fiduciantes, o Agente Administrativo e a Fiduciária; e (b) todos os direitos creditórios, presentes e futuros, correspondentes aos recursos depositados e que vierem a ser depositados (independentemente de onde se encontrarem, inclusive, mas não se limitando a, enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária) em qualquer das Contas Vinculadas; e (v) Fiança prestada pela Andrade Gutierrez Participações S.A. e pela BMPI Infra S.A. (vi) Fiança prestada pela Evolua Energia Participações S.A no patamar de 100% (cem por cento) das Obrigações Garantidas, até (i) 31 de maio de 2025; ou (ii) a verificação do Completion Físico Financeiro, o que ocorrer por último (?Fiança Evolua?).

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 153
Volume na Data de Emissão: R$ 61.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 61300
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 0,54% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Verificar o índice de cobertura do Saldo Devedor Líquido dos CRI (31-12-2024) - Enviar para a emissora apuração do índice financeiro (29-05-2024; 30-08-2024; 29-11-2024) - Relatório mensal de gestão (28-03-2024; 30-10-2024)	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Série: 1	**Emissão:** 64
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 16/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5,65% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras auditadas da Devedora referente ao exercício de 2024; - Relatório de Limite Mínimo de Direitos Creditórios; - Cédula de Crédito Bancário registrada no RTD;	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de titularidade das Fiduciantes, oriundos dos Contratos de Compra e Venda e dos recursos da Conta Vinculadas, devendo manter o Limite Mínimo de Direitos Creditórios de 60% (sessenta por cento) do Saldo Devedor do CRI; (ii) Fundo de Reserva: o fundo de reserva com montante mínimo de 2 (duas) parcelas de Valor de Principal e Juros Remuneratórios; e (iii) Aval prestado pelos: Rodolfo Augusto Pereira Nagao e BRN Holding Ltda.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 87
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 16/11/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Participações - sobre ao Kermorvan, 24.815.429,48 cotas de Milene e 18.230.219,92 cotas de Marcelo; (b) em relação ao Makapuu, 4.107.063,47 cotas de Marcelo; e (c) em relação ao Trafalgar, 1.009.498,97 cotas de Milene e 1.185.824,32 cotas de Marcelo; e (d) em relação ao Hercules, 0 (zero) cotas de Milene e 0 (zero) cotas de Marcelo, bem como (i) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos a tais cotas e respectivos rendimentos; e (ii) todos e quaisquer direitos do(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido ao(s) Fiduciante(s) em razão das Participações, (ii) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Série: 1	**Emissão:** 84
Volume na Data de Emissão: R$ 94.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 94000
Data de Vencimento: 16/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ibirubá, Estado do Rio Grande do Sul; - Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos registrado no RTD de Ibirubá, Estado do Rio Grande do Sul; - Renovação do Laudo de Avaliação do imóvel alienado fiduciariamente; - Verificação do Fluxo Mínimo Semestral.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis das matrículas nº 2.236, 23.398 e 17.772; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos da propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta da totalidade dos equipamentos descritos e caracterizados no Anexo I, incluindo todo e qualquer rendimento ou produto resultante da venda, permuta, arrendamento, locação, alienação ou disposição de quaisquer dos Equipamentos, exceto os rendimentos ou produtos cuja venda, permuta, arrendamento, locação, alienação ou disposição tenha sido autorizado pela Fiduciária, ou seja de qualquer forma realizado ou permitido de acordo do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; e (iii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios presentes e futuros, oriundos dos contratos comerciais, celebrados entre a Cedente Fiduciante e determinados clientes, conforme listados no Anexo III deste Contrato (?Contratos Cedidos Fiduciariamente?), incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações a este relacionado, bem como todos e quaisquer encargos, multas compensatórias.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 102
Volume na Data de Emissão: R$ 28.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 28000
Data de Vencimento: 23/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio da Renovação do Seguro Fiança (29-10-2024) Prazo final para o envio da Cópia do Contrato Social da Alienante das Quotas para fins de verificação da garantia (15-04-2024) - Prazo final para verificação da Razão de Garantia com no máximo de 80% do LTV. (05-03-2024; 05-04-2024; 06-05-2024; 05-06-2024; 05-08-2024; 05-09-2024; 07-10-2024; 05-11-2024) - Prazo final para o envio da Declaração trimestral da You Inc atestando que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Operação (11-06-2024; 11-09-2024; 13-12-2024) - Prazo final para o envio das Demonstrações Financeiras completas da You Inc devidamente auditada (28-04-2023; 30-04-2024) - Prazo final para envio do Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (28-06-2024; 31-12-2024)
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas: alienação fiduciária sobre a totalidade das Cotas, de titularidade da You Inc. sobre 100% do capital social da Sociedade Manzanillo Empreendimento Imobiliário LTDA.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, sob as matrículas que comporão o Empreendimento após a aquisição por meio da Destinação de Recursos; (iii) Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas, após o Lançamento Comercial do Empreendimento sobre as matrículas desmembradas oriundas da Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis, (i) dos recebíveis futuros decorrentes da comercialização das Unidades ("Recebíveis"); (ii) do Sobejo; e (iii) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (i) e (ii) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Cedente, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas à Cedente com relação aos créditos mencionados nos itens (i) e (ii) acima; e (v) Seguro Fiança, emitida por Pottencial Seguradora S.A., com validade de 12 de dezembro de 2022 até as 24 horas do dia 12 de dezembro de 2023.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 74
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 15/12/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada por Ticem Empreendimentos e Participações Ltda. e João Marcos Ceglauskis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, 87,88% (oitenta e sete inteiros e oitenta e oito centésimos por cento) do Imóvel sob matrícula 58.390, a fração ideal do Imóvel equivalente às futuras unidades imobiliárias listadas no ?Anexo - Unidades? dos instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis: (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a(s) Fiduciante(s) alienam e transferem fiduciariamente à Fiduciária, as Participações, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Participações, que decorram da emissão, do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Participações, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a(s) Fiduciante(s), na qualidade de única(s) e legítima(s) proprietária(s) dos Direitos Creditórios, os quais encontram-se devidamente descritos e caracterizados no Anexo Lista de Direitos Creditórios cede(m) e transfere(m) bem como se compromete(m) a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios. (v) Fundo de Despesas: A Operação contará com a garantia do Fundo de Despesas, mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas da Operação (incluindo os tributos aplicáveis), sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro. (vi) Fundo de Liquidez: Operação contará com a garantia do Fundo de Liquidez, mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir a eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora assumidas nos Documentos da Operação, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro. (vii) Fundo de Obras: A Operação contará com a garantia do Fundo de Obras, mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão integralmente utilizados para o reembolso de custos incorridos pela Devedora nas despesas imobiliárias relacionadas às obras do Empreendimento, conforme efetivamente executados em obra, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 58
Volume na Data de Emissão: R$ 39.900.000,00	**Quantidade de ativos:** 39900
Data de Vencimento: 19/05/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá o Fundo de Despesas, na Conta do Patrimônio Separado, por meio da retenção de parte do Preço de Aquisição, no valor de R$ 40.000,00 (quarenta mil reais).	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 42
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 25/10/2027	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel, por meio do qual serão alienados fiduciariamente os imóveis registrado sob as matrículas 39.561 e 39.559, ambos perante o Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus, no Estado do Amazonas. Devendo ser atendida a razão mínima de garantia de 140% sobre o Valor Total dos CRI: e (ii) Fiança: em garantia das Obrigações Garantidas e em favor da Emissora, outorgada por PACTA PARTICIPAÇÕES S.A e Sr. PAUDERLEY TOMAZ AVELINO por meio da Escritura de Emissão das Debêntures.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 70
Volume na Data de Emissão: R$ 166.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 166500
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 1,55% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; - Verificação dos Índices Financeiros referente ao ano de 2024.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: a ser constituída pela Devedora em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, em garantia das Obrigações Garantidas: (i) dos Direitos Creditórios; (ii) dos direitos sobre a Conta Vinculada e sobre os saldos positivos da Conta Vinculada, na qual serão depositados os Direitos Creditórios; (iii) dos demais valores creditados ou depositados na Conta Vinculada, inclusive valores objeto de ordens de pagamento, investimentos ou eventuais ganhos e rendimentos oriundos de investimentos realizados	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

com os valores depositados na Conta Vinculada, assim como o produto do resgate ou da alienação de referidos investimentos, os quais passarão a integrar automaticamente a Cessão Fiduciária, independentemente de onde se encontrarem, mesmo que em trânsito ou em processo de compensação bancária; (iv) dos demais direitos principais e acessórios, atuais ou futuros, recebidos na Conta Vinculada; e (v) dos bens, ativos ou qualquer outro tipo de investimento realizados com o emprego dos recursos mencionados nos itens (ii) a (iv), acima, inclusive rendimentos, direitos ou bens dele derivados ou neles referenciados.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 85
Volume na Data de Emissão: R$ 100.470.000,00	**Quantidade de ativos:** 100470
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 1,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras da Devedora devidamente auditadas referente aos exercícios de 2023 e 2024; - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora (Dezembro de 2022 à Março de 2023; Março de 2023 à Junho de 2023; Junho de 2023 à Setembro de 2023; Setembro de 2023 à Dezembro de 2023; Março de 2024 à Junho de 2024; Setembro de 2024 à Junho de 2024); - Verificação dos Índices Financeiros Trimestrais da Devedora referente ao 1º, 2º e 4º Trimestres de 2024.	
Garantias: Não foram constituídas garantias para os Créditos Imobiliários e, consequentemente, para os CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 108
Volume na Data de Emissão: R$ 170.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 170000
Data de Vencimento: 20/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: (i) Seguro: Prestado pela AVLA no valor máximo de R$ 14.202.285,19 para caso (a) o Fundo de Reserva fique, a qualquer momento, inferior ao Valor de Recomposição do Fundo de Reserva; ou (b) não haja recursos suficientes para o pagamento da amortização dos CRI (?Sinistro?), o Seguro será acionado pela Emissora mediante envio de aviso de ocorrência de Sinistro, conforme modelo constante da Apólice de Seguro (?Aviso de Sinistro?) e a Seguradora deverá pagar, diretamente na Conta do Patrimônio Separado, em até 25 (vinte e cinco) dias corridos do Aviso de Sinistro, conforme procedimento descrito na Cláusula 9.2.3 do Termo de Securitização, (1) quando for o Sinistro previsto na alínea (a) acima, a diferença entre (i) o saldo do Fundo de Reserva; e (ii) o Valor de Recomposição do Fundo de Reserva; e (2) quando for o Sinistro previsto na alínea (b) acima, o montante devido à título de amortização dos CRI, ambos até o Limite Máximo de Cobertura.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 118
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120000
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Percentual do capital social da SPE Windsor e/ou da SPE Jardim das Perdizes (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: será outorgada pelas SPEs (III) Alienação Fiduciária de CEPAC de titularidade da Emissora e/ou de uma SPE Garantidora (IV) Fiança: Significam as fianças bancárias prestadas por uma das seguintes instituições financeiras, (1) Itaú Unibanco S.A.; (2) Banco Santander (Brasil) S.A.; (3) Banco Bradesco S.A.; (4) Banco ABC Brasil S/A; (5) Banco Safra S.A.; (6) Banco Votorantim S.A.; e/ou (7) quaisquer outras instituições financeiras com grau de classificação mínimo AA- ou equivalente. Sendo certo que, as Garantias deverão estar devidamente constituídas no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses a contar da Data de Emissão. Os Contratos de Garantia serão levados a registro nos competentes cartórios nos prazos previstos nos respectivos documentos, nos termos da cláusula 6.1.1 da Escritura de Debênture.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 104

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Volume na Data de Emissão: R$ 90.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 90000
Data de Vencimento: 16/11/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Fiduciante neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, até o pagamento e/ou cumprimento integral das Obrigações Garantidas, cede e transfere fiduciariamente, em garantia à Fiduciária, nos termos do presente Contrato, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos direitos creditórios todos e quaisquer direitos creditórios da Fiduciante, provenientes de determinados contratos de prestação de serviço celebrados com quaisquer dos clientes, ou empresas pertencentes ao grupo econômico desses clientes constantes do Anexo V ao presente Contrato, a serem listados no Anexo I ao presente Contrato incluindo a remuneração dos serviços prestados, encargos, indenizações e todos os demais direitos, presentes e futuros, a que a Fiduciante faça jus em decorrência dos Contratos de Clientes os direitos decorrentes da titularidade da Conta Vinculada bem como sobre quaisquer valores que venham a ser depositados e mantidos, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, na conta n° 1395-6, agência n° 0001-9, do Banco nº 310, de titularidade da Fiduciante, de movimentação restrita, mantida junto à Vortx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 91
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 21/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 8,2248% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos semestres encerrados em junho de 2024 e dezembro de 2024;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 62

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 15/12/2032	
Taxa de Juros: 8,3572% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos com seus respectivos comprovantes referente aos semestres encerrados em junho e dezembro de 2024; - Laudo de avaliação dos imóveis alienados; - Demonstrações financeiras da Devedora; e - Declaração da Emissora atestando a validade da Escritura de Emissão de Debêntures e a não ocorrência de eventos de vencimento antecipado.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóveis: Em garantia aliena os seguinte imóveis: (i) Auto Shopping, matrícula de n° 127.563, registrado no 1° registro de imóveis de Guarulhos/SP (ii) Outlet Premium Grande São Paulo, matrícula de n° 3.859, registrado no cartório de Registro de imóveis da comarca de Itaquaquecetuba/SP, (iii) Imigrantes e (iv) Bandeirantes (II) Cessão Fiduciária de Direito Creditórios: (i) dos Direitos Creditórios Auto Shopping; (ii) dos Direitos Creditórios Grande São Paulo, (iii) dos Direitos Creditórios Imigrantes, Direitos Creditórios Bandeirantes e (iv) dos Direitos Creditórios Shopping Maia (III) Hipoteca: Será feito a hipoteca do Shopping Maia	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 117
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 20/06/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio da cópia dos balanços patrimoniais e-ou demonstrações financeiras contábeis relativas ao respectivo semestre; bem como cópia dos relatórios, preparados pela Devedora, demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro pela Devedora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro. (15-08-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras anuais da Fiadora. (02-05-2024) - Prazo final para apuração dos valores arrecadados na Conta do Patrimônio Separado, para fins de verificação do Índice Mínimo de Cobertura e da Razão Mínima de Garantia. (02-08-2024; 01-11-2024) - Prazo final para envio de declaração da Devedora atestando a ocorrência ou não de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

à sua comprovação, se aplicável. (29-01-2024) - Prazo final para envio do relatório de acompanhamento do Projeto de Construção de Linha de Transmissão, incluindo os valores faturados. (30-04-2024; 31-05-2024; 28-06-2024; 31-07-2024; 30-08-2024; 30-09-2024; 31-10-2024; 29-11-2024; 31-12-2024) - Prazo final para envio de cópia das suas demonstrações financeiras contábeis auditadas relativas ao exercício social findo, acompanhadas do relatório de revisão dos auditores independentes; bem como declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social; (3) cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Devedora, ou à sua administração. (28-03-2024)
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: cede fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta, dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, compreendendo, mas não se limitando ao direito de receber todos e quaisquer valores que, efetivamente sejam devidos e exigíveis e pendentes de pagamento pela Neoenergia à Fiduciante, incluindo o direito a receber todas as indenizações em eventual rescisão do Contrato de Construção de Linha de Transmissão (II) Fiança: KRASIS PARTICIPAÇÕES S.A (III) Fundo de despesa: Com o valor inicial de R$ 125.000,00 reais (IV) Fundo de reserva: Com o valor inicial de R$ 1.970.510,42 reais

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 116
Volume na Data de Emissão: R$ 50.949.526,54	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 25/11/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 10,575% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia do pagamento foi constituída Alienação Fiduciária de Imóvel, elencados na CCI. (II) Apólice de seguro: (i) Apólice de seguro DFI , nº 01.65.9187099, Proposta sob o nº 6500002441 contratada pela emissora, (ii) Apólice de seguro MIP o, nº 01.61.9156989, Proposta sob o nº 6100001882, contrata pela emissora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Série: 1	**Emissão:** 127
Volume na Data de Emissão: R$ 23.986.000,00	**Quantidade de ativos:** 23986
Data de Vencimento: 11/02/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Prazo final para envio da Notificação aos Devedores dos créditos cedidos.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóveis, estipulada, nos Contratos de Venda e Compra e nos Contratos de Empréstimo. Em razão da cessão de Créditos Imobiliários, a Emissora sub-rogou-se automaticamente, em caráter irrevogável e irretratável, em todos os direitos relativos às garantias dos Contratos de Venda e Compra e Contratos de Empréstimo, nos termos do parágrafo 1º do artigo 22 da Lei nº 10.931/2004, em especial a Alienação Fiduciária; e (II) Fundo de reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 22
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 15/02/2027	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas a Fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, à Fiduciária, a propriedade fiduciária dos Imóveis listados nos Anexos I e II dos Contratos de AFI; (II) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada: Em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas e sem prejuízo das demais Garantias as Fiduciantes, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, cedem e prometem ceder fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta das contas correntes nº 6898452-4 e 3692428-9, agência 0001: (i) os recursos mantidos e/ou depositados nas Contas Vinculadas, (ii) todos os direitos e prerrogativas das Fiduciantes relativos à titularidade da Conta Vinculada, (iii) os direitos creditórios relativos a todos os boletos e ordens de pagamento emitidas pelas	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Fiduciantes para pagamento nas Contas Vinculadas (III) Fundo de Despesa: A Securitizadora reterá parta dos valores constituídos pela emissão dos CRI, cujo recursos serão utilizados para o pagamento das despesas da Operação de Securitização (IV) Fundo de Reserva: A Securitizadora reterá parta dos valores constituídos pela emissão dos CRI, cujos recursos deverão ser utilizados para pagamento das Obrigações Garantidas inadimplidas

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 134
Volume na Data de Emissão: R$ 64.279.913,73	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 05/07/2029	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fundo de reserva; (II) Fundo de despesa; e (II) Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 142
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 11/06/2031	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 122
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 11/06/2031	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 154
Volume na Data de Emissão: R$ 57.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 57800
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 0,54% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 121
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 27/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Prestado por ABRÃO MUSZKAT e YOU INCINCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: A ser constituída no Instrumento de Alienação Fiduciária de Quota; (III) Alienação Fiduciária de Terreno: A ser constituída no Instrumento de Alienação Fiduciária de Terreno; (IV) Alienação Fiduciária de Unidade: A ser constituída no Instrumento de Alienação Fiduciária de Unidade; (V) Cessão Fiduciária de Unidades: A ser constituída no Contrato de Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 138
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Data de Vencimento: 31/05/2028
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para a Securitiadora fornecer declaração na forma do Anexo II da Escritura, , acompanhada da descrição detalhada e exaustiva da Destinação dos Recursos, descrevendo os valores e percentuais destinados aos empreendimentos Alvo no respectivo período, juntamente com cronograma físico-financeiro, relatório de obras, acompanhadas de notas fiscais e de seus arquivos no formato XML de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos ou demonstrativos contábeis incluindo, mas não se limitando a, as razões contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos, semestre devido em Julho de 2024; - Cobertura Mínima e Liquidez Mínima, referente ao período de Outubro de 2023 a Março de 2025; e - Laudo de Avaliação de Imóveis - matrículas 134.748 e 79.935.
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os Recebíveis vincendos, listados no Anexo V do Contrato de Cessão Fiduciária, oriundos dos contratos de compra e venda de imóveis de titularidade das Fiduciantes que venham a ser comercializados a determinados clientes da Fiduciante, cujo pagamentos serão serão realizados junto das contas especificadas na cláusula II.IX; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Alienação Fiduciária do imóvel das matrículas 79.935 e 134.748; e (III) Fiança.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 105
Volume na Data de Emissão: R$ 18.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 18000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 12,6825% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança; (II) Fundo de Obras; (III) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente o imóvel de matrícula 9.856, registrado no Cartório de Oficio Único de Justiça de Armação de Búzios/RJ, descrito no Anexo I.A do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como as unidades autônomas, descritas no no Anexo I.B do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (IV) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação fiduciária de 50% das Quotas, do Capital Social da devedora, de titularidade da DESIGN PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. 50% das Quotas equivalem a 6.103.655,00 milhões de Quotas, perfazendo o valor de	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

6.103.655,00 milhões de reais, aliena ainda todos os rendimentos, frutos, valores e provento que forem atribuídos às Quotas e todas as quotas adicionais que forem atribuídas às Fiduciante; e (V) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios oriundos das vendas futuras das Unidades Autônomas do Empreendimento, descrito no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 130
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciária o imóvel descrito no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, sendo ele o imóvel de Matrícula n° 60.901, registrado no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Piçarras/SC, bem como todos os proveitos e frutos oriundos desse imóvel.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 146
Volume na Data de Emissão: R$ 14.723.000,00	**Quantidade de ativos:** 14723
Data de Vencimento: 20/03/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cartão de Fiança Bancária: Será garantido por Carta de Fiança Bancária nº 639.075-1 emitida pelo Banco Safra, no valor de 17.707.140,46 milhões de reais, Carta de Fiança Bancária nº 10042301008000 emitida pelo Banco Itaú Unibanco no valor de 23.382.206,00 milhões de reais e Carta de Fiança Bancária nº 641.497-8 emitida pelo Banco Safra, no valor de 4.298.049,84 milhões de reais, perfazendo o valor total de 45.387.396,30 milhões de reais.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 151
Volume na Data de Emissão: R$ 48.845.000,00	**Quantidade de ativos:** 48845
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos ativos das conta 66149-5, de titularidade da Tenda Negócios e conta 66148-7 de titularidade da Construtora Tenda, todas nas agência 8541, livre e desimpedidos de qualquer pendência ou ônus, bem como de todos os direitos e privilégios ou garantias que estejam ou venham a ser atrelados aos ativos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 157
Volume na Data de Emissão: R$ 68.798.000,00	**Quantidade de ativos:** 68798
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos ativos das conta 66149-5, de titularidade da Tenda Negócios e conta 66148-7 de titularidade da Construtora Tenda, todas nas agência 8541, livre e desimpedidos de qualquer pendência ou ônus, bem como de todos os direitos e privilégios ou garantias que estejam ou venham a ser atrelados aos ativos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 177

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Volume na Data de Emissão: R$ 62.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 62000
Data de Vencimento: 11/06/2026	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 166
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 15/06/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: Verticale Desenvolvimento Imobiliário S.A.,Waill Esteves de Oliveira Junior, Murilo Marchesini Esteves De Oliveira, DPM Participações e Administradora Patrimonial Ltda, Carlos Eduardo Ortiz Jimenez e Maria Vitoria Ortiz Jimenez; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena em garantia a posse e a propriedade do imóvel de matrícula n° 94.567, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha e de propriedade da Vértice Caieiras; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente as participações da sociedade que vão representar 100% do Capital, bem como todas as quotas que forem incluídas ao capital social. (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a posse e a propriedade dos Direitos Creditórios descritos no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária, assim como os frutos, rendimentos e vantagens vinculado a esses Créditos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 174
Volume na Data de Emissão: R$ 53.750.000,00	**Quantidade de ativos:** 53750
Data de Vencimento: 27/06/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena Fiduciariamente (i) 691.828 mil cotas de propriedade da HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, bem como 160.904 mil cotas de titularidade do SHOPPING WEST PLAZA FUNDO DE INESTIMENTO IMOBILIÁRIO e 10.793 mil cotas de propriedade da o HEDGE FLORIPA SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. (ii) promete alienar a partir de 23/06/2023 as cotas que forem atribuídas a alienante; (II) Cessão de Rendimentos: Cede fiduciariamente os Direitos Econômicos e os valores que sejam oriundos das cotas alienadas, cede ainda 25% das vantagens que decorram da participação do cedente no Shopping Jardim Sul e 12,5% dos Direito Econômicos e valores que forem frutos da sua participação no Shopping West Plaza; (III) Fundo de Despesa;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 196
Volume na Data de Emissão: R$ 53.570.000,00	**Quantidade de ativos:** 53570
Data de Vencimento: 27/06/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena Fiduciariamente (i) 691.828 mil cotas de propriedade da HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, bem como 160.904 mil cotas de titularidade do SHOPPING WEST PLAZA FUNDO DE INESTIMENTO IMOBILIÁRIO e 10.793 mil cotas de propriedade da o HEDGE FLORIPA SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. (ii) promete alienar a partir de 23/06/2023 as cotas que forem atribuídas a alienante; (II) Cessão de Rendimentos: Cede fiduciariamente os Direitos Econômicos e os valores que sejam oriundos das cotas alienadas, cede ainda 25% das vantagens que decorram da participação do cedente no Shopping Jardim Sul e 12,5% dos Direito Econômicos e valores que forem frutos da sua participação no Shopping West Plaza; e (III) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 197
Volume na Data de Emissão: R$ 53.570.000,00	**Quantidade de ativos:** 53570

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Data de Vencimento: 27/06/2033	
Taxa de Juros: CDI + 2,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena Fiduciariamente (i) 691.828 mil cotas de propriedade da HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, bem como 160.904 mil cotas de titularidade do SHOPPING WEST PLAZA FUNDO DE INESTIMENTO IMOBILIÁRIO e 10.793 mil cotas de propriedade da o HEDGE FLORIPA SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. (ii) promete alienar a partir de 23/06/2023 as cotas que forem atribuídas a alienante; (II) Cessão de Rendimentos: Cede fiduciariamente os Direitos Econômicos e os valores que sejam oriundos das cotas alienadas, cede ainda 25% das vantagens que decorram da participação do cedente no Shopping Jardim Sul e 12,5% dos Direito Econômicos e valores que forem frutos da sua participação no Shopping West Plaza; e (III) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 198
Volume na Data de Emissão: R$ 53.750.000,00	**Quantidade de ativos:** 53750
Data de Vencimento: 27/06/2033	
Taxa de Juros: CDI + 2,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena Fiduciariamente (i) 691.828 mil cotas de propriedade da HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, bem como 160.904 mil cotas de titularidade do SHOPPING WEST PLAZA FUNDO DE INESTIMENTO IMOBILIÁRIO e 10.793 mil cotas de propriedade da o HEDGE FLORIPA SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. (ii) promete alienar a partir de 23/06/2023 as cotas que forem atribuídas a alienante; (II) Cessão de Rendimentos: Cede fiduciariamente os Direitos Econômicos e os valores que sejam oriundos das cotas alienadas, cede ainda 25% das vantagens que decorram da participação do cedente no Shopping Jardim Sul e 12,5% dos Direito Econômicos e valores que forem frutos da sua participação no Shopping West Plaza; e (III) Fundo de Despesa.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 181
Volume na Data de Emissão: R$ 13.160.000,00	**Quantidade de ativos:** 13160
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para disponibilização ao Agente Fiduciário de Relatório Semestral com os Documentos de Destinação. (01-07-2024; 31-12-2024) - Prazo final para entrega do Relatório de Medição pelo Agente de Medição à Securitizadora. (03-04-2024; 03-06-2024; 02-05-2024; 03-07-2024; 01-08-2024; 03-09-2024; 03-10-2024; 01-11-2024; 03-12-2024) - Prazo final para envio dos relatórios de gestão. (30-07-2024; 30-08-2024; 29-11-2024) - Prazo final para envio de cópia da declaração de imposto de renda relativa ao respectivo exercício encerrado do Garantidor pessoa física. (02-05-2024) - Prazo final para envio de comprovação de que foram realizadas todas as notificações previstas no Contrato de Cessão Fiduciária. (03-10-2023) - Prazo final para verificação do cumprimento da Razão da Garantia (05-09-2024; 07-10-2024; 05-12-2024) - Prazo final para envio de cópia atualizada e vigente da matrícula do Imóvel. (01-04-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras dos Garantidores pessoas jurídicas. (01-04-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório de Monitoramento referente ao mês anterior ao da entrega, o qual será elaborado com base em informações verificadas pelo Agente de Monitoramento. (08-04-2024; 07-05-2024; 07-06-2024; 08-07-2024; 07-08-2024; 09-09-2024; 07-10-2024; 07-11-2024; 09-12-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório da Devedora. (05-04-2024; 06-05-2024; 05-07-2024; 05-08-2024; 05-09-2024; 07-10-2024; 05-11-2024; 05-12-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras anuais do Patrimônio Separado. (02-04-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao respectivo exercício encerrado. (01-04-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório da Securitizadora. (01-04-2024; 02-05-2024; 01-07-2024; 01-08-2024; 02-09-2024; 01-11-2024; 02-12-2024)	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Montrecon Construções Ltda, Andressa Castro Khouri Cipriano, Andressa Castro Khouri Cipriano, Barbara Castro Khouri, Eric Kalil Cipriano e Eric Kalil Cipriano; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena os imóveis bem como as futuras unidades em garantia, sendo o imóvel de matricula n° 4.102, registrado no 1° Oficial do Registro de Imóveis de Londrina; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente a posse e todos os direitos relacionados a ela; (IV) Cessão Fiduciária: Cede todos os Direitos Creditórios e demais rendimentos oriundos dos Direitos Creditórios listados no Anexo do Contrato de Cessão fiduciária;	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 200
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 21/06/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 183
Volume na Data de Emissão: R$ 43.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 43000
Data de Vencimento: 20/07/2026	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 187
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 25/07/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio de declaração da Devedora atestando o cumprimento das obrigações constantes na Escritura, na forma do modelo constante do Anexo IV a Escritura de Emissão de Notas Comerciais. (01-07-2024) - Prazo final para envio do relatório de gestão dos Créditos Imobiliários e posição	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

financeira dos Créditos Imobiliários, acrescido de declaração de que está em dia no cumprimento de todas as suas obrigações previstas no Termo de Securitização e ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. (30-04-2024) - Prazo final para envio do relatório de pagamentos, discriminando os valores pagos no âmbito das escrituras de emissão. (15-04-2024; 15-05-2024; 14-06-2024; 14-08-2024; 16-09-2024; 14-10-2024; 14-11-2024; 16-12-2024) - Prazo final para envio do relatório mensal da Securitizadora. (31-10-2024; 29-11-2024; 31-12-2024) - Prazo final para verificações do LTV. (20-02-2024; 20-03-2024; 22-04-2024; 20-05-2024; 20-06-2024; 22-07-2024; 20-08-2024; 20-09-2024; 21-10-2024; 20-11-2024; 20-12-2024) - Prazo final para envio das relatório gerencial no qual serão discriminadas as informações por cada Empreendimento, e no qual serão contempladas as seguintes informações e-ou documentos: (i) quantidade de instrumentos de compra e venda celebrados (no mês e acumulado); (ii) quantidade de distratos de instrumentos de compra e venda celebrados (no mês e acumulado); (iii) total de Unidades em estoque; (iv) discriminação dos montantes pagos no mês e dos montantes eventualmente inadimplidos; (v) informações sobre renegociações realizadas; (vi) valor de venda, líquido de prêmios e comissões, e metragem de cada Unidade comercializado no mês e fluxo de recebimento contratado; (vii) evolução do fluxo de caixa dos Empreendimentos; (viii) proventos distribuídos pelas Fiduciantes às suas respectivas sócias (no mês e acumulado); (ix) saldo de caixa da Emissora no início e final do período. (23-04-2024; 21-06-2024; 23-10-2024; 21-11-2024; 23-12-2024) - Prazo final para envio das relatório gerencial no qual serão discriminadas as informações por cada Empreendimento, e no qual serão contempladas as seguintes informações e-ou documentos: (i) quantidade de instrumentos de compra e venda celebrados (no mês e acumulado); (ii) quantidade de distratos de instrumentos de compra e venda celebrados (no mês e acumulado); (iii) total de Unidades em estoque; (iv) discriminação dos montantes pagos no mês e dos montantes eventualmente inadimplidos; (v) informações sobre renegociações realizadas; (vi) valor de venda, líquido de prêmios e comissões, e metragem de cada Unidade comercializado no mês e fluxo de recebimento contratado; (vii) evolução do fluxo de caixa dos Empreendimentos; (viii) proventos distribuídos pelas Fiduciantes às suas respectivas sócias (no mês e acumulado); (ix) saldo de caixa da Emissora no início e final do período. (21-03-2024; 23-05-2024; 22-08-2024) - Prazo final para envio das balancetes trimestrais e balanço consolidado anual da Devedora. (16-11-2023; 16-05-2024; 15-08-2024; 14-11-2024) - Prazo final para envio de todos demonstrativos financeiros e contábeis da Devedora, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM. (01-04-2024) - Prazo final para envio do relatório de conciliação de créditos, periódicos contendo as informações relacionadas: (i) à conciliação dos pagamentos nas Contas Arrecadadoras; (ii) aos atrasos e parcelas a vencer de cada devedor, no caso de Unidades vendidas a prazo; (iii) às Unidades em estoque; (iv) às vendas ocorridas; (v) aos distratos; (vi) à renegociação de parcelas; e (vii) à renegociação de contratos. (01-04-2024; 30-04-2024; 31-05-2024; 31-10-2024; 02-12-2024; 31-12-2024)
Garantias: (I) Aval: Prestados pelos avalistas, sendo eles: GUILHERME CASSATELLA PAES GREGORI, ANA LUCIA CASSATELLA PAES, NESTOR GRANJA GREGORI; (II) Alienação Fiduciária de participações: Cede fiduciariamente:

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

(I) 8.238.000 milhões de ações, 1.041.000 milhões de quotas, 120.065 e 6.278.000 de quotas de titularidade da PG3, PG8, da L.K.S.P.E, da PG5 respectivamente bem como todas as novas ações/quotas que forem constituídas no Capital Social e todos os valores pagos ou a pagar pelas fiduciantes; (III) Cessão Fiduciária: Cedem Fiduciariamente a Fiduciária dos Direitos Creditórios dos Empreendimentos descrito nos anexos I a IV, (ii) a Fiduciante 1, 5, 6 e 7 cedem fiduciariamente à totalidade dos seus direitos creditórios futuros;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 188
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 28/07/2028	
Taxa de Juros: 103% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 195
Volume na Data de Emissão: R$ 17.610.000,00	**Quantidade de ativos:** 17610
Data de Vencimento: 19/10/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quota: Aliena 10 mil quotas sociais de titularidade das Fiduciante, que representam 100% das quotas sociais, quaisquer novas quotas que sejam atribuídas a Fiduciante e o direito ao recebimento de distribuição de lucros atribuídos as quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente o Galpão Epiroc matricula 1.992, registrado no Cartório de Imóveis de Vespasiano/MG; (iii) Aval; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Juros; e (vii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 186
Volume na Data de Emissão: R$ 650.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 650000
Data de Vencimento: 14/08/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,22% a.a. na base 252.	
Status: NAO COLOCADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os Créditos Imobiliários Seniores que lastreiam os CRI Seniores contam com a Alienação Fiduciária de Cotas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 163
Volume na Data de Emissão: R$ 43.002.000,00	**Quantidade de ativos:** 43002
Data de Vencimento: 15/08/2028	
Taxa de Juros: CDI + 0,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: RAÍZEN S.A.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 179
Volume na Data de Emissão: R$ 90.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 90000
Data de Vencimento: 14/08/2031	
Taxa de Juros: CDI + 3,18% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Contrato de Cessão Fiduciária	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 206
Volume na Data de Emissão: R$ 117.215.000,00	**Quantidade de ativos:** 117215
Data de Vencimento: 19/08/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio de relatório de destinação de recursos, nos termos do Anexo IV Termo de Emissão de Notas Comerciais, descrevendo os valores destinados ao Empreendimento Alvo, acompanhado de cópia dos respectivos termos de quitação, extratos comprovando as transações bancárias, contratos e as notas fiscais em seus formatos ?XML?, comprovantes dos pagamentos, os Relatórios de Medição e-ou demonstrativos contábeis e instrumentos societários que demonstrem a correta destinação dos recursos do Empreendimento Alvo. (31-01-2025; 31-07-2024) - Prazo final para verificação do Fundo de Reserva pela Securitizadora. (24-10-2024; 24-12-2024; 25-11-2024; 24-02-2025; 24-09-2024) - Prazo final para envio do relatório de medição mensal do avanço das obras do Empreendimento Alvo. (10-02-2025; 10-01-2025; 10-05-2024; 10-12-2024; 10-06-2024; 10-09-2024; 10-10-2024; 12-08-2024; 11-11-2024; 10-03-2025; 10-07-2024) - Prazo final para verificação dos recursos decorrentes do Fluxo Mínimo Mensal, que serão depositados na Conta Vinculada e, posteriormente, transferidos para a Conta do Patrimônio Separado. (10-09-2024; 11-11-2024; 10-10-2024; 12-08-2024; 10-06-2024; 10-05-2024; 10-12-2024; 10-04-2024) - Prazo final para verificação do Fundo de Despesas pela Securitizadora. (30-09-2024; 31-12-2024; 31-10-2024; 02-09-2024) - Prazo final para envio de (1) cópia das demonstrações financeiras contábeis auditadas da Devedora relativas ao exercício social findo, acompanhadas do relatório de revisão dos auditores independentes; (2) declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu contrato social, atestando que: (i) permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Emissão; (ii) não ocorreram quaisquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Devedora nos termos do Termo de Emissão; (iii) não foram praticados atos em desacordo com o seu contrato social; e (iv) os Seguros foram devidamente mantidos; e (3) cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Devedora, ou à sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou contas da Devedora, sendo que essa obrigação não será aplicável a comunicações (i) que não tenham implicação direta relevante sobre as Notas Comerciais; ou (ii) nas quais haja dever de sigilo por parte da Devedora. (01-04-2024)	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente, em garantia do fiel pagamento, a fração ideal correspondente a 53,53% do imóvel de matrícula 135.772, registrado no 2º Registro de Imóveis, Títulos e	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente: (a) todos e quaisquer recursos depositados e/ou que venham a ser depositados em conta corrente, a ser indicada no Contrato de Cessão Fiduciária, de titularidade da SKM, aberta junto à Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., (b) os Direitos Creditórios descritos no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como quaisquer direitos creditórios decorrentes da exploração das áreas do Imóvel Garantia; e (c) os créditos oriundos de eventual sobejo da execução da Alienação Fiduciária de Imóvel. (iii) Fundo de Despesas: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de Despesas; (iv) Fundo de PMT: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de PMT, no montante equivalente a 6 PMT's; (v) Fundo de Reserva: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de Reserva. (vi) Fundo de Obras. Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de Obras.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 173
Volume na Data de Emissão: R$ 95.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 95000
Data de Vencimento: 15/09/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Envio de relatório(s) referente(s) ao período do mês imediatamente anterior, indicando (a) o avanço do cronograma físico-financeiro das obras das Centrais, individualmente, contemplando todos os detalhes de progresso das obras da respectiva Central, com base no cronograma indicativo constante no Anexo IX do Contrato de Cessão e-ou nas projeções atualizadas de realização de obras e datas estimadas para a sua respectiva conclusão; e (b) o volume total acumulado de geração de Energia conectada na rede de distribuidoras de energia elétrica, por todas as Centrais, em conjunto, no período dos 6 (seis) meses imediatamente anteriores ao mês de envio do relatório. (15-12-2023; 15-04-2024; 15-05-2024; 17-06-2024; 15-08-2024; 16-09-2024; 15-10-2024; 18-11-2024; 16-12-2024) - Envio do relatório mensal, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI aos CRI, contendo informações relativas ao mês anterior. (01-04-2024; 02-05-2024; 30-10-2024; 02-12-2024) - Envio de cópia das demonstrações financeiras do último exercício encerrado da Fiduciante, conforme definida na Alienação Fiduciária de Ações. (01-04-2024) - Envio de declaração anual da Cedente dos Créditos Imobiliários à Cessionária e ao Agente Fiduciário, no prazo até 90 (noventa) dias contado da data do término de cada exercício social,	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

atestando o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação, a manutenção das declarações prestadas quando da celebração deste Contrato de Cessão e a não ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória e-ou Evento de Multa Indenizatória, ficando a exclusivo critério da Cessionária e-ou do Agente Fiduciário solicitar documentos e-ou certidões para comprovar o quanto disposto na referida declaração, conforme modelo constante do Anexo IV ao referido Contrato. (01-04-2024) - Envio de cópia dos balanços patrimoniais e demonstrações do resultado do exercício da Cedente e da Devedora, referentes ao período de 12 meses imediatamente anterior, auditados e-ou revisados por auditores independentes, sendo certo que o primeiro envio será devido à partir do encerramento do exercício findo em 13/12/2023 em diante. (01-04-2024) - Envio de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (2) a não ocorrência de qualquer de Evento de Recompra e-ou Evento de Multa Indenizatória e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores. (01-04-2024) - Envio da comprovação de inclusão, nos boletos e-ou faturas, do texto descrito na Cláusula 3.4.1 do Contrato de Cessão Fiduciária. (15-04-2024; 15-05-2024; 17-06-2024; 15-07-2024; 15-08-2024; 16-09-2024; 15-10-2024; 18-11-2024; 16-12-2024) - Envio de cópia das demonstrações financeiras do último exercício encerrado da Fiadora, para fins de verificação da suficiência da fiança prestada. (01-04-2024) - Envio de (a) cópia digital das demonstrações financeiras da Platão Capital S.A. referentes ao exercício social de 2024, auditadas por qualquer dos auditores independentes listados no documento da operação; e (b) memórias de cálculo do Índice de Cobertura e do Índice de Pagamento Mútuos Fiadora elaboradas pela Cedente, acompanhada do parecer do Auditor Independente Autorizado validando os cálculos do Índice de Cobertura e do Índice de Pagamento Mútuos Fiadora elaborados pela Cedente, cujas verificações e apurações se darão na forma da Cláusula 7.1., alínea (xix). (01-04-2024) - Envio, ao Agente Fiduciário, do resultado da apuração do QMM, do Montante Retenção Imobiliário, do Fluxo Mensal Direitos Creditórios e do Fluxo Mínimo de Recebíveis. (02-12-2024)
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações, outorgada pelos Acionistas, na qualidade de acionistas da Cedente, da totalidade das ações representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Cedente; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de todos os equipamentos, presentes e futuros, titulados ou que venham a serem titulados pela Cedente, relacionados a todas as Centrais implementadas ou a serem implementadas nos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Conta Vinculada, provenientes da comercialização de energia elétrica no âmbito de suas atividades, devidos pelos clientes dos Associados, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; (iv) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície, a ser outorgada pela Cedente, da totalidade dos respectivos direitos de superfície sobre todos os Imóveis, nos termos das respectivas Escrituras de Direito de Superfície, a serem lavradas por tabelionato de notas competente; e (v) Fiança prestada por PLATÃO CAPITAL S.A.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 219
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 17/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval constituído pelos avalistas PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e VALTER PATRIANI,; (ii) Alienação Fiduciária de totalidade das Quotas da Devedora; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis, sob condição suspensiva da celebração do plano empresário a ser contratado com o Banco Itaú, a ser celebrado com a finalidade de obter recursos para o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário; (iv) Hipoteca em segundo grau do Imóvel que compõe o Empreendimento Imobiliário; Os Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores realizada em 14 de agosto de 2024, deliberaram pela aprovação da o compartilhamento das Garantias da presente Emissão de CRI com os Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 71ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização e os Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 6 Séries, da 228ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 210
Volume na Data de Emissão: R$ 16.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 16000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por MARCELO MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, MARCOS MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA.; (ii) Fiança prestada por CONSTRUCOMPANY CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 28 - Esquina Jardyn; (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis do	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Empreendimento Projeto Imobiliário 30 - Camino Alto Boa Vista; e (vii) Seguros, sendo eles Seguros de Riscos de Engenharia e Seguros de Responsabilidade Civil.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 113
Volume na Data de Emissão: R$ 64.757.000,00	**Quantidade de ativos:** 64757
Data de Vencimento: 17/09/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 7,9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas sobre a totalidade das cotas do PEDRA ALTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, outorgada pelo fundo Pedra Dourada FIM; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel outorgada pela PEDRA DOURADA INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA. (iii) Fiança prestada pelos Fiadores, CARLOS FILIPE BORGES DE MATTOS CID, TRÍSSIA GUILHERMINO QUEIROZ CID, CÉSAR AUGUSTO BORGES DE MATTOS CID e ERIKA NEDER MACHADO CID.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 222
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 25/07/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos com os respectivos documentos comprobatórios referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Laudo de Avaliação dos Imóvel alienado; - Cópia das demonstrações financeiras completas da Emitente relativas ao último exercício social (2024), acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor, acompanhada da memória de cálculo elaborada pela Emitente contendo todas as rubricas necessárias à verificação dos Índices Financeiros; -	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Declaração assinada pelos representantes legais da Emitente, na forma do seu estatuto social, atestando: (A) que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Emissão; e (B) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emitente perante a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI;
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: Das matrículas 7.827 e 8.559 registradas no Ofício do Registro de Imóveis de Itapiranga, tendo como titular do imóvel Laticínios São João Ltda.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 228
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120000
Data de Vencimento: 26/06/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ENCERRADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios titulados pela Fiduciante, presentes e futuros, oriundos da totalidade dos contratos de locação e/ou exploração do Imóvel, conforme definido no respectivo instrumento; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula nº 92.937, registrado no 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP; e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 212
Volume na Data de Emissão: R$ 17.211.000,00	**Quantidade de ativos:** 17211
Data de Vencimento: 26/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio do relatório de monitoramento, contendo (a) todas as informações gerenciais sobre o comportamento dos Recebíveis, (b) a verificação do Índice de Cobertura, da Razão Mínima de Garantia, do Índice de Cobertura Posterior e dos Recebíveis Elegíveis, e o controle de	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

classificação dos Recebíveis cedidos fiduciariamente como garantia, que deverão necessariamente contemplar os resultados da prestação de serviços de todos os itens acima, sempre nos moldes e forma requeridos pela Securitizadora de tempos em tempos. (06-09-2024; 06-11-2024; 06-08-2024; 06-12-2024; 06-05-2024; 07-10-2024) - Prazo final para envio de cópia das Informações Trimestrais (ITRs) da Devedora, incluindo memória de cálculo demonstrando o cumprimento do Índice Financeiro, sob pena de impossibilidade de acompanhamento de referido Índice Financeiro pela Securitizadora, podendo esta solicitar à Devedora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários. (14-11-2024; 15-08-2024; 16-05-2024) - Prazo final para verificação de atendimento da Razão Mínima de Garantia. (16-12-2024) - Prazo final para envio de declaração assinada por um representante legal da Devedora, na forma do seu estatuto social, atestando: (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão de Debêntures; e (b) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. (01-04-2024) - Prazo final para envio do relatório de medição, comprovando a evolução das obras no montante anteriormente liberado pela Securitizadora e a previsão de gastos para o mês subsequente ao mês da medição. (30-09-2024; 30-04-2024; 30-08-2024; 01-07-2024; 02-12-2024; 30-12-2024; 30-10-2024; 31-05-2024; 01-04-2024) - Prazo final para envio de cópia das demonstrações financeiras completas do Fiador Pessoa Jurídica relativas ao respectivo exercício social encerrado, preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor relativas ao respectivo exercício social. (01-04-2024) - Prazo final para comprovação da Destinação Futura Primeira Série e Destinação Futura Segunda Série, por meio de envio de relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação futura estabelecida na Cláusula 6.1, nos termos do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, descrevendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Alvo aplicados no respectivo período findo em fevereiro e agosto, juntamente com os respectivos Documentos Comprobatórios e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da das Debêntures. (30-09-2024; 01-04-2024) - Prazo final para envio de cópia das demonstrações financeiras completas, relativas ao respectivo exercício social encerrado, preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor relativas ao respectivo exercício social. (01-04-2024)
Garantias: Garantias: (i) Fiança, prestada por CLÁUDIO DE CARVALHO BORGES, WÊNIO DOS SANTOS PIMENTA e CCW PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A., , inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.955.257/0001-62; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis, foram cedidos a totalidade dos Recebíveis, conforme identificados no Anexo I Contrato de Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - dos imóveis registrados sob as matrículas 371.945, 371.946, 371.947, 371.948, 371.949, 371.950, 371.951, 371.952, 371.953, 371.954, 371.955, 371.956, 371.957, 371.958, 371.959, 371.960, 371.961, 371.962, 371.963, 371.964, 371.965, 371.966, 371.967, 371.968, 371.969, 371.970, 371.971, 371.972, 371.973, 371.974, 371.975, 371.976, 371.977, 371.978, 371.979, 371.980, 371.981, 371.982, 371.983, 371.984, 371.985, 371.986, 371.987, 371.988, 371.989, 371.990, 371.991, 371.992, 371.993,

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

371.995, 371.996, 371.997, 371.998, 371.999, 372.000, 372.001, 372.003, 372.004, 372.005, 372.006, 372.007, 372.008, 372.009, 372.010, 372.011, 372.012, 372.014, 372.015, 372.016, 372.017, 372.018, 372.019, 372.020, 372.022, 372.023, 372.024, 372.025, 372.026, 372.027, 372.028, 372.030, 372.032, 372.033, 372.034, 372.035, 372.036, 372.037, 372.038, 372.040, 372.041, 372.042, 372.044, 372.045, 372.048, 372.050, 372.052, 372.053, 372.054, 372.056, 372.057, 372.058, 372.059, 372.060, 372.061, 372.062, 372.063, 372.064, todas perante o Cartório Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, no Estado de Goiás.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 217
Volume na Data de Emissão: R$ 72.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 72000
Data de Vencimento: 15/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8,75% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por RUY GUERRA DE ANDRADE HERNANDEZ e LUIZ FELIPE GUERRA DE ANDRADE HERNANDEZ; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis, com matrículas nº 163.873, 163.874, 163.875, 163.876, 163.877, 163.878 registrados no 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal; (iii) a Cessão Fiduciária Lotus Prime, constituída pela Lotus Prime, dos Direitos Cedidos Fiduciariamente, quais sejam, (a) Recebíveis União Europeia; (b) indenizações de seguros contratados pela Lotus Prime, no âmbito das Apólices de Seguro, que eventualmente sobejem após a recomposição do dano causado pelo sinistro e sejam transferidas à Lotus Prime após a sua alocação dos termos da Apólice de Seguro; (c) direitos sobre Conta Vinculada Lotus Prime; e (d) quaisquer rendimentos dos valores que forem mantidos na Conta Vinculada Lotus Prime, observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária Lotus Prime prestada em garantia do integral cumprimento das Obrigações Garantidas; (iv) Cessão Fiduciária Glass e Vert, constituída pela 212 Empreendimentos e 116 Empreendimentos, dos Direitos Cedidos Fiduciariamente SPEs, quais sejam, (a) Recursos Cash Sweep; (b) os direitos sobre Conta Vinculada 212 e sobre a Conta Vinculada 116; e (c) quaisquer rendimentos dos valores que forem mantidos na Conta Vinculada 212 e na Conta Vinculada 116, observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária SPEs. a ser constituída, em favor da Securitizadora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 211
Volume na Data de Emissão: R$ 20.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 20500
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Alvo): Matrícula 20.735 registrada no Cartório de Registro Imóveis e Anexos da Comarca de Itau/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel (São José) (iv) Alienação Fiduciária de Quotas: da Sociedade Residencial Ilhas do Mediterrâneo Incorporações e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; (v) Cessões Fiduciária: domínio resolúvel e a posse indireta dos Recebíveis presentes e futuros decorrentes da comercialização das Unidades; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Reserva; e (viii) Fundo de Obras	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 170
Volume na Data de Emissão: R$ 22.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 22800
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Vale ressaltar que em 17 de abril de 2025, a Emissora publicou Fato Relevante abordando quatro descumprimentos pela Devedora, logo, a Emissora adotará todas as medidas necessárias aos Investidores para assegurar os direitos dos mesmos. Adicionalmente, o mesmo Fato Relevante está disponível no site deste Agente Fiduciário para consulta. Pendências não pecuniárias: - Envio de relatório mensal, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, em até 30 (trinta) dias contados do encerramento do mês a que se refira, devendo (a) ser disponibilizado na CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme artigo 47 da Resolução CVM 60; e (b) ser encaminhado ao Agente Fiduciário. (30-10-2024; 30-12-2024)	
Garantias: (i) O Aval; (ii) A Cessão Fiduciária: Referente aos Direitos Creditórios Compromissados e Existentes dos Contratos de Venda e Compra das Unidades; (iii) A Alienação Fiduciária de Imóvel: Referente a matrícula 129.741	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis em Minas Gerais; (iv) A Alienação Fiduciária de Quotas: Referente a Sociedade Birigui Home Office Construtora e Incorporadora SPE Ltda.; (v) Os Fundos;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 230
Volume na Data de Emissão: R$ 45.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 45000
Data de Vencimento: 20/10/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9,3% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Referente aos Imóveis listado no Anexo - Identificação dos Imóveis em Garantia; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Referente a 100% da Participação nas Sociedades; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Referente ao saldo dos Contratos de Direitos Creditórios listado no Anexo - Lista de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Fundo de Obras.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 233
Volume na Data de Emissão: R$ 15.620.000,00	**Quantidade de ativos:** 15620
Data de Vencimento: 23/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras anuais da Devedora referente ao exercício de 2024; - Verificação do cumprimento da Razão de Garantia; - Demonstrações financeiras dos Garantidores referente ao exercício de 2024; - Relatório de Monitoramento referente aos meses do ano de 2024; - Balanço patrimonial da Sociedade referente ao exercício de 2024 e o seu respectivo contrato social atualizado. - Destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente aos semestres encerrados em junho de 2024 e dezembro de 2024.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Referente as matriculas descritas no anexo do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, sendo elas: 3.168, 27.004, 61.465, 75.265, 82.842, 88.468 e 92.694; (iii) Alienação	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Fiduciária de Participações Referente a 100% (cem por cento) das quotas do capital social da MTR-14 Administração de Bens SPE Ltda; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: referente ao saldo dos Contratos de Direitos Creditórios listados no Anexo - Lista de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 247
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 08/11/2038	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras contábeis auditadas relativas ao exercício social findo (2024(, acompanhadas do relatório de revisão dos auditores independentes; - Declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social; - Índices Financeiros referente ao exercício de 2024; - Demonstrações financeiras da Fiadora referente ao exercício de 2024; - Relatório de acompanhamento do Projeto de Construção de Linha de Transmissão, incluindo os valores faturados e a receber e o saldo do contrato; - Boletins de medição relacionados ao Contrato de Construção de Linhas de Transmissão.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Referente ao Contrato de Construção de Linhas de Transmissão; (ii) a Fiança; (iii) o Fundo de Despesas; e (iv) o Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 278
Volume na Data de Emissão: R$ 89.545.000,00	**Quantidade de ativos:** 89545
Data de Vencimento: 15/01/2044	
Taxa de Juros: IPCA + 5,45% a.a. na base 252.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 249
Volume na Data de Emissão: R$ 106.771.000,00	**Quantidade de ativos:** 106771
Data de Vencimento: 15/12/2030	
Taxa de Juros: CDI + 0,55% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Rating referente ao 3º e 4º trimestres. - Demonstrações Financeiras Auditadas referente ao exercício de 2024;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 239
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 20/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestres encerrados em junho de 2024 e dezembro de 2024; - Demonstrações financeiras consolidadas referentes ao último exercício social da Devedora e da Lote 5. - Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Créditos registrado no RTD SP; - Matrícula dos imóveis com a averbação da alienação fiduciária;	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Tenerife 104: Referente a matrícula nº 248.066, registrada no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Tenerife 106: Referente a matrícula nº 240.189 registrada no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP; (iv) Alienação Fiduciária de Participação; (v) Cessão Fiduciária: referente ao saldo devedor dos Contratos de Venda e Compra vigentes na data de assinatura que dão origem aos Direitos Creditórios; (vi) Fundos de Despesas; (vii) Fundo de Reserva; e (viii) Fundo de Obras.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 244
Volume na Data de Emissão: R$ 37.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 37000
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos e seus respectivos comprovantes referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; - Relatório de Monitoramento dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; - Declaração assinada pelo representante legal da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (ii.a) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii.b) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: saldo devedor dos Recebíveis listados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Participações: Referente a Participação na Sociedade/Devedora pela PHV; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas; e (vii) Fundo de Obras.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 248
Volume na Data de Emissão: R$ 41.263.000,00	**Quantidade de ativos:** 41263
Data de Vencimento: 16/11/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Referente a matrícula nº 1.454 no Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Mundo Novo, comarca de Nova Crixás.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 258
Volume na Data de Emissão: R$ 22.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 22300
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024 - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora referente ao 2º, 3º e 4º Trimestres;	
Garantias: (i) O Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Fundo de Despesas; (vi) o Fundo de Reserva; (vii) o Fundo de Obras; e (viii) o Endosso do Seguro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 260
Volume na Data de Emissão: R$ 24.367.958,00	**Quantidade de ativos:** 24367958
Data de Vencimento: 15/01/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrículas com a averbação das alienações fiduciárias; - Relatório de destinação de recursos referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Cópia das demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Tecnisa ou de seus balancetes anuais referente ao ano de 2024; - Declaração da Emissora atestando o cumprimento das obrigações constantes na Escritura e inocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado, na forma do modelo constante do Anexo III a Escritura de Emissão de Notas Comerciais; e - Cópias de todos os demonstrativos financeiros e contábeis auditados da Emissora.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciárias de CEPAC; e (iv) Fundo de Despesas.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 213
Volume na Data de Emissão: R$ 19.750.000,00	**Quantidade de ativos:** 19750
Data de Vencimento: 15/04/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Quotas; (ii) Alienações Fiduciárias de Equipamentos; (iii) Cessões Fiduciárias de Recebíveis e Contas Vinculadas; e (iv) Aval.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 20.275.000,00	**Quantidade de ativos:** 20275
Data de Vencimento: 20/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato social da Cedente atualizado. - Relatório gerencial acerca dos Instrumentos de Venda e Compra de Lote, em formato Excel, com base no Período de Apuração imediatamente anterior, nos termos acordados com a Emissora, contendo no mínimo as seguintes informações, identificadas por cada Lote: (i) valores pagos, incluindo eventuais penalidades por atraso, por cada Adquirente no mês de referência; (ii) valores inadimplidos por cada Adquirente no mês de referência e nos meses anteriores; (iii) valores renegociados; (iv) valores pagos a título de Prêmio a serem devolvidos às Cedentes; (v) valores pagos a título de Comissão de Venda a serem devolvidos às Cedentes ou terceiros por elas indicados; (vi) valores a serem devolvidos aos Adquirentes em caso de distrato, caso aplicável referente aos meses de Novembro e Dezembro de 2024.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 185

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Volume na Data de Emissão: R$ 55.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 55000
Data de Vencimento: 14/12/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 8,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Referente as Quotas da Sociedade SPE TLMC 23 Ltda; (iii) Fiança; (iv) Fundo de Reservas; e (v) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 264
Volume na Data de Emissão: R$ 170.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 170500
Data de Vencimento: 15/12/2038	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópias de todos os demonstrativos financeiros e contábeis da Emissora, auditados ou não, assim como todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 267
Volume na Data de Emissão: R$ 157.747.500,00	**Quantidade de ativos:** 157747500
Data de Vencimento: 15/09/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 10,07% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma: decorrente de cada Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma será, no futuro previsto no Anexo VIII do Termo de Securitização; e (ii) Seguros previstos nos Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 256
Volume na Data de Emissão: R$ 85.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 85000
Data de Vencimento: 21/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do registro da Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como do seu 1° aditamento, acompanhado das respectivas matriculas contendo a averbação da garantia.	
Garantias: (i) Aval prestado pelo Sr. ATSUSHI YOSHII e pelo Sr. LEONARDO MAKOTO YOSHII; e (ii) a Alienação Fiduciária dos Imóveis localizados na Comarca de Londrina, Estado do Paraná, devidamente registrados no Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Londrina, sob as matrículas nº 69.109, 23427, 128.569, 49766, 49767 e 49768 ("Imóveis Londrina"); localizado na Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, devidamente registrado no 3º Registro de Imóveis de Campinas, sob a matrícula nº 270.956 ("Imóvel Campinas"); e localizado na Comarca de Maringá, Estado do Paraná, devidamente registrado no 2º Registro de Imóveis de Maringá ("Imóvel Maringá").	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 242
Volume na Data de Emissão: R$ 91.459.000,00	**Quantidade de ativos:** 91459
Data de Vencimento: 16/11/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1,55% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus documentos comprobatórios referentes aos semestres encerrados em dezembro de 2023. junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de rating do ano de 2024; - Cópia de suas demonstrações financeiras completas e auditadas do exercício social anterior; declaração de representante legal com poderes comprovados atestando o cumprimento da Escritura de Emissão de Debêntures e relatório contendo memória de cálculo detalhada para acompanhamento do Índice Financeiro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 120
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 15/12/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Aval: LUIZ HENRIQUE DE ALMEIDA PENHA, VARNEI PENHA e LL ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO S/S LTDA; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas: integralidade das Cotas de emissão das SPEs de titularidade da Fiduciante -PENHA & CAMANDUCAIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO DE LOTEAMENTO SPE LTDA, PENHA E OLIVEIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO DE LOTEAMENTO SPE LTDA, ALPES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - SPE LTDA, PENHA & VINTEM INCORPORADORA SPE LTDA, PENHA & PALMEIRA LOTEAMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA e NOVA ERA INCORPORADORA SPE LTDA; e (iv) a Cessão Fiduciária: decorrentes da comercialização dos Imóveis e todos e quaisquer direitos creditórios, presentes ou futuros, principais e acessórios, emergentes da Conta Centralizadora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 274
Volume na Data de Emissão: R$ 55.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 55000
Data de Vencimento: 21/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de monitoramento referente ao meses de abril, maio, junho, julho, agosto, setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; - Relatório de destinação de recursos referente ao semestres encerrados em junho e dezembro de 2024; - Verificação da razão mínima de garantia apurada trimestralmente; - Cópias de todos os demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado da Devedora e dos Garantidores; e - Verificação do índice de cobertura. - Matrícula do imóvel com a averbação da alienação fiduciária; - Averbação da Alienação Fiduciária de Participações no Contrato Social das Sociedade; e - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de São Paulo.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e da Conta Vinculada; e (v) Fundo(s).

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 276
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 26/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 7,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: Ideale Morato Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, inscrita no CNPJ sob o n.º 35.284.471/0001-53 e Murilo Marchesini Esteves De Oliveira; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - a (iii) Alienação Fiduciária de Participações - a Fiduciante a aliena fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações da Vista Caieiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, inscrita no CNPJ sob o n.º 44.207.657/0001-08, inscrita no , incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a(s) Fiduciante(s), neste ato, cede(m) e transfere(m) fiduciariamente propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. Todo e qualquer valor oriundo dos Direitos Creditórios que esteja, a qualquer tempo, até a quitação das Obrigações Garantidas, depositado na Conta Arrecadadora (Caieiras) e/ou na Conta Centralizadora integrará o objeto da presente Garantia; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 279
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000000
Data de Vencimento: 19/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,6% a.a. na base 360.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 07.882.930/0001-65; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre as unidades autônomas do Empreendimento Raízes Reserve; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos ou a serem detidos pela Fiduciante, principais ou acessórios, performados ou não performados, oriundos do eventual sobejo resultante (i) do produto econômico da excussão das Unidades Autônomas ou do Imóvel no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, ou (ii) da indenização efetivamente paga pelo poder expropriante, em caso de desapropriação do Imóvel, caso estes sejam superiores ao saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, independentemente de onde se encontrarem, inclusive, mas não se limitando a, enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 265
Volume na Data de Emissão: R$ 86.630.000,00	**Quantidade de ativos:** 86630
Data de Vencimento: 10/12/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8978% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 269
Volume na Data de Emissão: R$ 36.605.000,00	**Quantidade de ativos:** 36605
Data de Vencimento: 18/02/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 11,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Cessão Fiduciária no cartórios de registro de títulos e documentos das comarcas de São Paulo/SP e Sorriso/MT; - Celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; - Instrumento de Alteração Contratual da Fiduciante constando a Alienação Fiduciária de Quotas.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre o imóvel descrito na matrícula n° 332 do 1º Ofício de Vera/MT.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos oriundos do ?Contrato de Locação de Equipamentos de Central Geradora?, celebrado entre a Fiduciante e a Locatária, conforme identificado no Anexo III, (b) todos e quaisquer recursos, direito e crédito, atuais e futuros, principais e acessórios, do Fiduciante, decorrentes dos Direitos Creditórios, depositados e/ou existentes na Conta Escrow; (iii) Alienação Fiduciária de Equipamentos - a ser constituída uma vez adquirida a totalidade dos Equipamentos outorgará a Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iv) Alienação Fiduciária de Propriedade Superficiária - sobre a Propriedade Superficiária descrita e caracterizada conforme constante no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária Sobre a Propriedade Superficiária; (v) Alienação Fiduciária de Quotas - 47% das Quotas da CELESTE ENERGIA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 51.866.707/0001-16; (vi) Fiança - prestada pelo Fiador SERGIO LEANDRO SCHEVINSKI; (vii) Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente - a ser constituída sobre o o imóvel objeto da matrícula nº 287 do 1º Ofício de Vera/MT; (viii) Fundo de Reserva; e (ix) Fundo de Juros.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 291
Volume na Data de Emissão: R$ 65.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 65000
Data de Vencimento: 20/03/2029	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - índice Financeiro; - Organograma do grupo societário da Emissora deverá conter: os controladores, as controladas, o controle comum, as coligadas e integrantes do bloco de controle; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de São Paulo.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: ÁRBORE INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ n° 22.332.408/0001-01, CÉSAR FERREIRA DA SILVEIRA e KARINA ROENICK FREITAS; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: os direitos creditórios pró soluto de titularidade das Fiduciantes, livres e desonerados na presente data, decorrentes dos créditos imobiliários devidos por cada adquirente das unidades que integram os Empreendimentos Garantia, no âmbito dos contratos de compra e venda celebrados entre as Fiduciantes e respectivos adquirentes descritos no Anexo II ao Contrato de Cessão Fiduciária, o que inclui, mas não se limita, a parte do preço de aquisição não financiada pela Caixa Econômica Federal e aos respectivos reajustes de valores, encargos moratórios e sanções devidos nos termos do contrato, inclusive eventuais adiantamentos realizados, ou	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

ainda demais pagamentos que as Fiduciantes venham a receber em decorrência dos direitos creditórios imobiliários pró soluto decorrentes da comercialização das unidades,, pagos a prazo diretamente às respectivas Fiduciantes.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 273
Volume na Data de Emissão: R$ 68.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 68000
Data de Vencimento: 31/03/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no cartório de títulos e documentos de São Paulo; - Relatório de Destinação de Recursos e seus respectivos comprovantes referente aos semestres encerrados em junho e em dezembro de 2024.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: (a) HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S.A., nscrita no CNPJ sob o n.º 47.062.179/0001-75, e (b) HM PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 22.989.390/0001-07; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre o imóvel descrito na matrícula 158.292 do 2º Serviço de Registro de Imóveis de Campinas/SP, bem como das futuras Unidades listadas no Anexo "Unidades", com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao(s) Imóvel(is) Garantia e a seus respectivos valores, independentemente de qualquer outra formalidade; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - sobre 100% (cem por cento) das quotas do capital social da HM 58 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 37.305.913/0001-26; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios (Direitos Creditórios Compromissados e Direitos Creditórios Existentes), títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (v) Fundo de Obras; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 303

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Volume na Data de Emissão: R$ 99.974.000,00	**Quantidade de ativos:** 99974
Data de Vencimento: 17/04/2034	
Taxa de Juros: CDI + 2,19% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestada pelos Avalistas: (a) PAULA CRISTINA ARMANI, (b) FERNANDO PASSOS, (c) MUNDIAL LOGÍSTICA INTEGRADA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 05.075.152/0001-77, (d) MARKA DO BRASIL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 13.134.486/0001-00; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos creditórios decorrentes do Contrato Aché, incluindo os direitos principais e acessórios, atuais ou futuros, inclusive seus aditamentos, multas, acréscimos, garantias ou direitos; (b) dos os direitos de titularidade da Cedente, atuais ou futuros, sobre a Conta Vinculada - Mundial; (iii) Cessão Fiduciária BTS - foram cedidos os de recebíveis de titularidade da SPE Botinha e oriundos do ?Contrato de Locação de Imóvel Construído sob Medida; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel Imóvel Botinha, bem como todas as construções, benfeitorias, acessões e acessórios que nele se encontram, ainda que não averbados em sua matrícula n° 89.533 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 288
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 16/04/2029	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,9921% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Resultado da agenda mínima da Cessão Fiduciária referente aos meses de Setembro, Outubro, Novembro e Dezembro de 2024; - Relatório de Destinação de Recursos referente ao semestres encerrados em junho e dezembro de 2024; - Cálculo do índice financeiro.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pela Avalista TÂNIA BULHÕES HOLDING S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 50.739.712/0001-03; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) detidos pela Cedente, observados os limites da Agenda Mínima da Cessão Fiduciária, originados dos Empreendimentos, (b) todos os direitos de titularidade da Cedente, atuais ou futuros, sobre a conta Corrente Vinculada, onde serão depositados os Recebíveis de Cartão, incluindo os Investimentos Permitidos.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 305
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 11/04/2029	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração assinado pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas do Fundo: foram alienados 261.260,37052960 cotas do Fundo INSTANT RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ n° 42.031.201/0001-04; (ii) (Fundo de Reserva, e (iii) o Fundo de Despesas	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 287
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1,95% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Destinação de recursos e seus comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; - Matrícula do imóvel com a averbação da alienação fiduciária;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pela Avalista Dancar Administração de Bens LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 15.709.780/0001-10; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Série: 1	**Emissão:** 317
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 10/04/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras contábeis relativa ao exercício social de 2024; - Cópias das demonstrações financeiras da Fiadora relativa ao exercício social de 2024; e - Apuração dos Créditos Cedidos Fiduciariamente arrecadados na Conta Escrow, referentes ao contrato objeto da Cessão Fiduciária.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pela Fiadora KRASIS PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 11.425.560/0001-04; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - goram cedidos (i) dos Direitos Creditórios, compreendendo, mas não se limitando ao direito de receber todos e quaisquer valores que, efetivamente sejam devidos e exigíveis e pendentes de pagamento pela Engie à Fiduciante, incluindo o direito a receber todas as indenizações em eventual rescisão do Contrato de Construção de Linha de Transmissão; e (ii) de todos e quaisquer recursos recebidos, mantidos e/ou depositados nas Conta Escrow, com a finalidade de arrecadação dos direitos creditórios acima mencionados, independentemente de onde se encontrarem, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 229
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 24/05/2034	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,55% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis objetos das matrículas (a) n° 434.742 do 9º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ, (b) n° 34.674 e 15.492 do do 10º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre (a) 100% das quotas do Capital social da IGEL ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 15.474.458/0001-50, (b) 100% das quotas do Capital social da SENNA SELF STORAGE NEGOCIOS IMOBILIARIOS LIMITADA., inscrita no CNPJ n°	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

24.634.728/0001-33; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidas a totalidade dos (a) Recebíveis Cartão, (b) Recebíveis Boletos, (c) Recebíveis Locação, (d) Recebíveis Aplicações Financeiras, (e) Recebíveis Aplicações Financeiras, (f) Recebíveis Contas Vinculadas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 282
Volume na Data de Emissão: R$ 27.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 27500
Data de Vencimento: 19/05/2032	
Taxa de Juros: INCC + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrículas dos imóveis com a averbação da alienação fiduciária.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pela Fiadora LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ n° 26.462.693/0001-28; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% das quotas da LAVVI CHICAGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 47.846.607/0001-50; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis descritos nas matrículas n°s 56.293, 119.752, 92.721, 104.112, 70.844, 139.407, 46.988, 81.901, 101.808, 46.258, 93.522, 36.077, 101.749, 83.710, 97.202, 97.203, 120.883, todas do 1º RGI de São Paulo/SP. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - será constituída após a obtenção do registro da incorporação do Empreendimento Alvo e seleção das Unidades Autônomas Alvo, por meio do Contrato CF de Recebíveis; (v) Fundo de Despesas;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 326
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120000
Data de Vencimento: 22/02/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do laudo de avaliação do imóvel alienação; - Matrícula com a averbação da alienação fiduciária; - Relatório de obras dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024;	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

- Relatório semestral de destinação de recursos e seus comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de São Paulo;
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos a totalidade dos contratos de locação e/ou exploração do Imóvel, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades previstos nos respectivos instrumentos relacionados ao Imóvel. Os Direitos Creditórios serão descritos e caracterizados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - prometeu ceder a a totalidade dos futuros instrumentos de locação e/ou exploração comercial dos Imóvel, bem como os direitos creditórios decorrentes da renovação dos instrumentos descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária, que deram origem aos Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel descrito na matrícula n° 92.937 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP; (iv) Fundo de Despesas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 304
Volume na Data de Emissão: R$ 9.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 9400
Data de Vencimento: 31/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras e/ou balanços, conforme o caso, do último exercício encerrado da Persa Empreendimentos Imobiliários 04 SPE LTDA, bem como cópia do contrato social atualizado. - Relatório de Monitoramento dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos documentos referente aos semestres encerrados em junho e dezembro de 2024; - Apólice de Seguro;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 300
Volume na Data de Emissão: R$ 19.750.000,00	**Quantidade de ativos:** 19750
Data de Vencimento: 25/06/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 10,65% a.a. na base 252.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente aos semestres encerrados em junho de 2024 e dezembro de 2024; - Cópia de declaração de imposto de renda dos Garantidores, relativa ao respectivo exercício encerrado; - Razão de Garantias referentes aos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro.
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) FRANÇA PRIME CONSULTORIA EM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 52.368.589/0001-89, (b) FRANÇA PRIME HOLDING PATRIMONIAL LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 33.364.002/0001-19, (c) FRANÇA PRIME NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 21.392.043/0001-30, (d) FMI PRIME NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 23.276.507/0001-78, (e) EDUARDO BARDUCHI, (f) MICHELLE MARIANO LA SALVIA BARDUCHI, (g) JOÃO CARLOS OLIVEIRA FRANÇA, (h) ANA PAULA ANDRADE FRANÇA, (j) EDSON OLIVEIRA FRANÇA JUNIOR, (k) GREICE SUZIANE FREIRE DE CARVALHO FRANÇA, (l) ALMIR BISPO DOS SANTOS, (m) LINDEMBERG DE OLIVEIRA BERNARDO, (n) MURILO MARCHESINI; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula n°17.031 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP; (iii) Alienação Fiduciária de Paritcipações - sobre 100% das quotas do capital social da Felicità Pompéia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 39.903.724/0001-80; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Juros; (vii) Fundo de Obras; (viii) Fundo de Reserva; (ix) Fundo de Amortização.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 321
Volume na Data de Emissão: R$ 500.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 500000
Data de Vencimento: 15/06/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6075% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 290
Volume na Data de Emissão: R$ 10.387.000,00	**Quantidade de ativos:** 10387
Data de Vencimento: 29/04/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Lote de Crédito Imobiliário representado por sua respectiva CCI pode ser garantido pela respectiva Alienação Fiduciária de Lote, constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote (Alienação Fiduciária de Lote); (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 306
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 27/06/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Apuração do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária; - Contrato de Cessão Fiduciária registrada no RTD de Belo Horizonte, Minas Gerais.	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 324
Volume na Data de Emissão: R$ 74.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 74000
Data de Vencimento: 15/07/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,65% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD do Rio de Janeiro; e - Matrícula do Imóvel nº 192.808 com a averbação da Alienação Fiduciária;
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária do Ativo Alvo - sobre a propriedade fiduciária superveniente do Imóvel descrito na matrícula Matrícula 192.808 do Ofício de Registro de Imóveis de Sumaré/São Paulo. (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do Fiduciante, decorrentes da exploração comercial do Ativo Alvo, a serem pagos pela atual locatária do Ativo Alvo, Grupo Fartura de Hortifrut S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.972.092/0001-22 (?Locatária Atual?) ou por potenciais locatários, incluindo, mas não se limitando, ao principal de aluguel, atualização monetária, encargos moratórios, juros e taxas, conforme previsto e/ou venha a ser previsto nos respectivos contratos de locação celebrados e/ou que venham a ser celebrados entre o Fiduciante e os Locatários. (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 316
Volume na Data de Emissão: R$ 100.770.000,00	**Quantidade de ativos:** 100770
Data de Vencimento: 16/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia de relatórios, preparados pela Emissora, demonstrando o cumprimento ou descumprimento dos Índices Financeiros pela Emissora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento de tais Índices Financeiros; - Cópia autenticada da página dos Livros de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora; e - Cópia das informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório de revisão dos auditores independentes.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 337
Volume na Data de Emissão: R$ 16.625.000,00	**Quantidade de ativos:** 16625000
Data de Vencimento: 17/07/2028	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: Alienação Fiduciária dos imóveis localizados no Condomínio Cidade Matarazzo, na cidade e Estado de São Paulo, na Alameda Rio Claro, 190, Bela Vista, registradas sob as matrículas número 205.652, 205.673, 205.674, 205.675, 205.676, 205.666, 205.692, 205.705, 205.711, 205.716, 205.717, 205.724, 205.739 e 205.762 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 334
Volume na Data de Emissão: R$ 32.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 32000
Data de Vencimento: 25/09/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,45% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Coobrigação; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 262
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; - Declaração de Imposto de Renda de Leandro de Sá Pinheiro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 372
Volume na Data de Emissão: R$ 542.619.000,00	**Quantidade de ativos:** 542619
Data de Vencimento: 06/10/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de Barueri/SP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca de São Paulo/SP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Ações Registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca de São Paulo/SP; e - Livro de registro com a averbação da Alienação Fiduciária de Cotas e da Alienação Fiduciária de Ações.	
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação Fiduciária sobre os imóveis descritos na matrículas nºs 1.257, 22.385 e 23.754 do Registro de Imóveis de Extrema/MG.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 357
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11
Data de Vencimento: 11/11/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 9,99% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de alienação fiduciária de quotas registrado no RTD de São Paulo; - Alteração Contratual da Sociedade (PEREDA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA) arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo; - Matrículas dos imóveis com a averbação da alienação fiduciária;	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - Fiança cedida por Luiz Eduardo Pereda; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Levon) - Alienação Fiduciária de Imóvel, registrada sob a matrícula nº 44.098 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação Fiduciária da totalidade das quotas de titularidade de Luiz Pereda e Pereda Par, representativas da totalidade do capital social da Levon Empreendimentos e Participações Ltda; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis (Corgie Assad) - Alienação Fiduciária de Imóvel a ser constituída.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 307
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 16/12/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD de São Paulo; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; - Relatório de Destinação de Recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024.	
Garantias: Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária sobre (i) 5 (cinco) Unidades escolhidas a exclusivo critério da Idea 30, caso nenhuma ou apenas 1 (uma) das Unidades tenha sido objeto da Venda Unidades; ou (ii) a totalidade das Unidades que não tenham sido objeto da Venda Unidades, caso 2 (duas) ou mais Unidades tenha(m) sido objeto da Venda Unidades, por meio do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças (Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Alienação Fiduciária de Quotas: 100.000 (cem mil) quotas da Idea 30, que representam a totalidade das quotas que compõe o capital social da Idea 30 detidas pelas Alienantes.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 153
Volume na Data de Emissão: R$ 150.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 150800
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,06% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Verificar o índice de cobertura do Saldo Devedor Líquido dos CRI (31-12-2024) - Enviar para a emissora apuração do índice financeiro (29-05-2024; 30-08-2024; 29-11-2024) - Relatório mensal de gestão (28-03-2024; 30-10-2024)	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$ 2.185.615,39	**Quantidade de ativos:** 1000000
Data de Vencimento: 26/04/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Quotas constituída pela Oceania, a Vista ao Mar Participações Ltda., e a Progetto Investimentos Imobiliários Ltda. sobre a totalidade das quotas de emissão da Leda; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis do respectivo Lote, em garantia ao saldo devedor do respectivo CCV, sendo que referida garantia ainda não foi registrada na matrícula do referido Lote. Em razão da Cessão de Créditos contratada nos termos do Contrato de Cessão, a Emitente sub-rogar-se-á automaticamente, em caráter irrevogável e irretratável, em todos os direitos relativos às garantias estipuladas nos CCV, em especial a alienação fiduciária dos Lotes ali pactuada, observada a necessidade de averbação, conforme detalhado no Contrato de Cessão; (iii) Cessão Fiduciária sobre a totalidade dos Direitos Creditórios (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) que venham a existir no futuro em decorrência da comercialização dos Lotes Estoque, conforme listados no Contrato de Cessão Fiduciária, ou que vierem a integrar o estoque da Cedente; (iii) Fiança prestada pela Sra. Andrea Garziera, pelo Sr. Pietro Eduardo Terto Garziera, pelo Sr. Leonardo Terto Garziera e pelo Sr. Emmanuel Soares Brito Junior; (iv) Coobrigação pela Oceania 1942 Investimentos LTDA.; (v) Aval prestado pela Sra. Andrea Garziera, pelo Sr. Pietro Eduardo Terto Garziera, pelo Sr. Leonardo Terto Garziera, pelo Sr. Emmanuel Soares Brito Junior e pela Oceania 1942 Investimentos LTDA.; (vi) Fundo de Liquidez cujos recursos poderão ser utilizados para pagamento das obrigações pecuniárias dos Adquirentes, das Sociedades e/ou dos Fiadores, em caso de inadimplemento; e (vii) Fundo de Despesas cujos recursos poderão ser utilizados para o cumprimento de eventuais despesas em decorrência da manutenção do Patrimônio Separado. (viii) Alienações Fiduciárias de Quotas constituída pela Vista ao Mar e a Itaparica 2045 S.R.L. sobre a totalidade das quotas de emissão da Oceania.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 7
Volume na Data de Emissão: R$ 9.269.467,60	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 20/12/2041	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: - Registro do Contrato de Cessão no RTD Votorantim/SP; - Laudo de avaliação de cada imóvel alienado em garantia; - Cópia dos contratos lastro e suas respectivas CCI, além das matrículas constando a averbação das CCI; - Relatório do Agente de Cálculo;
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Apólices de Seguro DFI nº 01.65.9187099, Proposta sob o nº 6500002441, por averbação contratada pela Emissora, com auxílio do Agente de Cobrança, para cobrir os Contratos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários contra incêndio, raio, explosão, vendaval, desmoronamento total, desmoronamento parcial (assim entendido a destruição ou desabamento de paredes, vigas ou outro elemento estrutural), ameaça de desmoronamento (devidamente comprovada), destelhamento, inundação ou alagamento (ainda que decorrente de chuva), vinculando, assim, o respectivo Devedor como segurado, nos termos dos respectivos Contratos Imobiliários vinculados, com a finalidade de garantir a preservação da garantia de alienação fiduciária dos Créditos Imobiliários em caso de danos físicos do imóvel. Os valores referentes aos respectivos prêmios devera o ser pagos pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, sendo que os Devedores realizam o pagamento individual do premio para a Securitizadora, por meio de boleto banca rio e/ou outro documento de cobrança enviado mensalmente para o pagamento da parcela mensal Créditos Imobiliários vinculados; e (iii) Apólices de Seguro MIP nº 01.61.9156989, Proposta sob o nº 6100001882, por averbação contratada pela Emissora, com auxílio do Agente de Cobrança, para cobrir os Contratos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários contra riscos de morte, invalidez permanente total causada por acidente, e invalidez laborativa permanente total por doença (ILPD), vinculando, assim, o respectivo Devedor como segurado, nos termos dos respectivos Contratos Imobiliários vinculados, com a finalidade de garantir o fluxo financeiro dos pagamentos dos Créditos Imobiliários em caso de morte ou invalidez permanente do Devedor. Os valores referentes aos respectivos prêmios devera o ser pagos pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, sendo que os Devedores realizam o pagamento individual do premio para a Securitizadora, por meio de boleto banca rio e/ou outro documento de cobrança enviado mensalmente para o pagamento da parcela mensal dos Créditos Imobiliários vinculados.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 10
Volume na Data de Emissão: R$ 21.500,00	**Quantidade de ativos:** 21500

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Data de Vencimento: 16/06/2028
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Aval prestado pelo Sr. Carlos Luciano Martins Ribeiro, Sra. Ednara de Oliveira Martins Braga e Silva e Sra. Patrícia Auxiliadora de Oliveira Martins Sepúlveda; e (II) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios de sua titularidade seja matriz ou filiais decorrentes de: (a) a Agenda de Pagamentos, observado o limite das Unidades de Recebíveis; (b) os Recebíveis de Cartões, observado o limite das Unidades de Recebíveis; (c) as Unidades de Recebíveis; (d) as Unidades de Recebíveis Depositadas; (e) as Contas Vinculadas; e (f) os rendimentos provenientes dos Investimentos Permitidos nos termos do Contrato de Depositário;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 34
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 15/06/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,3459% a.a. na base 252. **IPCA + 7,7459% a.a. na base 252.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências consolidadas: - Relatório de Destinação de Recursos referentes aos semestres encerrados em dezembro de 2022, junho de 2023, dezembro de 2023, junho de 2024, dezembro de 2024; - Contrato de Alienação Fiduciária de Ações devidamente registrado nos cartórios competentes. - Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;	
Garantias: Fiança prestada pelo Hospital Care Caledonia S.A.; pelo Hospital São Lucas S.A. e pelo São Lucas Ribeirinia S.A.;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 6
Volume na Data de Emissão: R$ 13.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 13500

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Data de Vencimento: 15/06/2027
Taxa de Juros: IPCA + 7,8% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD Curitiba; - Declaração do Imposto de Renda dos Fiadores pessoas físicas da operação.
Garantias: (i) Fiança prestada pela Plaenge Participações S.A., pelo Sr. Alexandre Dores Fabian, Carlos Roberto da Silva Melquiades, Evaldo Florindo Medina Fabian, Ézaro Medina Fabian, Fernando Dores Fabian e Mário Koji Numara; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, presentes e futuros, oriundos de 19% (dezenove por cento) de cada Contrato de Venda e Compra relacionado às Unidades do Empreendimento. Esses direitos creditórios compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas pela Devedora aos respectivos Adquirentes, na proporção acima, e na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos, atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto no respectivo Contrato de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra (limitados à proporção acima), incluindo os respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra; (iii) Fundo de Despesas mantido na Conta do Patrimônio Separado, para fazer frente às Despesas da Operação; (iv) Fundo de Liquidez mantido na Conta do Patrimônio Separado, que conterá recursos necessários para fazer frente às obrigações de pagamento de Remuneração das Devedoras durante a Operação.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 17.433.902,00	**Quantidade de ativos:** 17433902
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 69
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Escritura de Emissão de Debêntures registrada no RTD SP; - Em assembleia realizada em 09/02/2024, a Emissora da operação passou a ser a Opea Securitizadora, com número da emissão 237.	
Garantias: (i) Fiança, tem como fiadora a WT PARTICIPAÇÕES LTDA. (ii) Cessão Fiduciária: de titularidade da Devedora, originados no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, relacionados à Parcela Habite-se, bem como respectiva atualização monetária, remuneração, encargos e quaisquer outros acessórios devidos no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, conforme formalizada pelos Contratos de Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 52
Volume na Data de Emissão: R$ 366.230.000,00	**Quantidade de ativos:** 366230
Data de Vencimento: 15/08/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 6,4124% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório trimestral de Rating referente ao 3º e 4º Trimestres de 2024; - Relatório de verificação acerca da aplicação do recursos referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; - Demonstrações financeiras da Devedora e da Fiadora devidamente auditadas; - Declaração dos representantes legais da Devedora e Fiadora atestando o cumprimento de todas as cláusulas dos documentos da operação;
Garantias: (i) Fiança prestada por Mercadolivre.com Atividades de Internet Ltda; e (ii) Garantia Corporativa: Notas Comerciais serão garantidas por meio do Carta de Garantia Corporativa, celebrado entre a MercadoLibre Inc., a Emitente e a Titular da Nota Comercial (Mercado Envios Serviços de Logística LTDA.), regido pelas leis do Estado de Nova Iorque, Estado Unidos da América (Carta de Garantia Corporativa ou Garantia Corporativa e, em conjunto com a Fiança, as Garantias).

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 75
Volume na Data de Emissão: R$ 57.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 57000
Data de Vencimento: 15/09/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,8301% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Informações Financeiras Trimestrais (ITR) da Devedora (Cury) acompanhado dos relatórios dos auditores independentes referente ao 4º trimestre de 2024; - Verificação dos Índices Financeiros;	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 102
Volume na Data de Emissão: R$ 28.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 28000
Data de Vencimento: 23/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio da Renovação do Seguro Fiança (29-10-2024) Prazo final para o envio da Cópia do Contrato Social da Alienante das Quotas para fins de verificação da	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

garantia (15-04-2024) - Prazo final para verificação da Razão de Garantia com no máximo de 80% do LTV. (05-03-2024; 05-04-2024; 06-05-2024; 05-06-2024; 05-08-2024; 05-09-2024; 07-10-2024; 05-11-2024) - Prazo final para o envio da Declaração trimestral da You Inc atestando que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação (11-06-2024; 11-09-2024; 13-12-2024) - Prazo final para o envio das Demonstrações Financeiras completas da You Inc devidamente auditada (28-04-2023; 30-04-2024) - Prazo final para envio do Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (28-06-2024; 31-12-2024)
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas: alienação fiduciária sobre a totalidade das Cotas, de titularidade da You Inc. sobre 100% do capital social da Sociedade Manzanillo Empreendimento Imobiliário LTDA.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, sob as matrículas que comporão o Empreendimento após a aquisição por meio da Destinação de Recursos; (iii) Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas, após o Lançamento Comercial do Empreendimento sobre as matrículas desmembradas oriundas da Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis, (i) dos recebíveis futuros decorrentes da comercialização das Unidades ("Recebíveis"); (ii) do Sobejo; e (iii) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (i) e (ii) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Cedente, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas à Cedente com relação aos créditos mencionados nos itens (i) e (ii) acima; e (v) Seguro Fiança, emitida por Pottencial Seguradora S.A., com validade de 12 de dezembro de 2022 até as 24 horas do dia 12 de dezembro de 2023.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 70
Volume na Data de Emissão: R$ 33.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 33500
Data de Vencimento: 17/12/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,6541% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; - Verificação dos Índices Financeiros referente ao ano de 2024.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: a ser constituída pela Devedora em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, em garantia das Obrigações Garantidas: (i) dos Direitos Creditórios; (ii) dos direitos	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

sobre a Conta Vinculada e sobre os saldos positivos da Conta Vinculada, na qual serão depositados os Direitos Creditórios; (iii) dos demais valores creditados ou depositados na Conta Vinculada, inclusive valores objeto de ordens de pagamento, investimentos ou eventuais ganhos e rendimentos oriundos de investimentos realizados com os valores depositados na Conta Vinculada, assim como o produto do resgate ou da alienação de referidos investimentos, os quais passarão a integrar automaticamente a Cessão Fiduciária, independentemente de onde se encontrarem, mesmo que em trânsito ou em processo de compensação bancária; (iv) dos demais direitos principais e acessórios, atuais ou futuros, recebidos na Conta Vinculada; e (v) dos bens, ativos ou qualquer outro tipo de investimento realizados com o emprego dos recursos mencionados nos itens (ii) a (iv), acima, inclusive rendimentos, direitos ou bens dele derivados ou neles referenciados.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 85
Volume na Data de Emissão: R$ 79.530.000,00	**Quantidade de ativos:** 79530
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8381% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras da Devedora devidamente auditadas referente aos exercícios de 2023 e 2024; - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora (Dezembro de 2022 à Março de 2023; Março de 2023 à Junho de 2023; Junho de 2023 à Setembro de 2023; Setembro de 2023 à Dezembro de 2023; Março de 2024 à Junho de 2024; Setembro de 2024 à Junho de 2024); - Verificação dos Índices Financeiros Trimestrais da Devedora referente ao 1º, 2º e 4º Trimestres de 2024.	
Garantias: Não foram constituídas garantias para os Créditos Imobiliários e, consequentemente, para os CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 108
Volume na Data de Emissão: R$ 170.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 170000
Data de Vencimento: 20/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Seguro: Prestado pela AVLA no valor máximo de R$ 14.202.285,19 para caso (a) o Fundo de Reserva fique, a qualquer momento, inferior ao Valor de Recomposição do Fundo de Reserva; ou (b) não haja recursos suficientes para o pagamento da amortização dos CRI (?Sinistro?), o Seguro será acionado pela Emissora mediante envio de aviso de ocorrência de Sinistro, conforme modelo constante da Apólice de Seguro (?Aviso de Sinistro?) e a Seguradora deverá pagar, diretamente na Conta do Patrimônio Separado, em até 25 (vinte e cinco) dias corridos do Aviso de Sinistro, conforme procedimento descrito na Cláusula 9.2.3 do Termo de Securitização, (1) quando for o Sinistro previsto na alínea (a) acima, a diferença entre (i) o saldo do Fundo de Reserva; e (ii) o Valor de Recomposição do Fundo de Reserva; e (2) quando for o Sinistro previsto na alínea (b) acima, o montante devido à título de amortização dos CRI, ambos até o Limite Máximo de Cobertura.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 71
Volume na Data de Emissão: R$ 7.866.875,98	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente aos semestres encerrados em junho e dezembro de 2024.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção dos recursos decorrentes da integralização dos CRI, um fundo de despesas no valor de R$ 30.000,00 cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento das despesas da operação de emissão dos CRI	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 91
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Data de Vencimento: 21/12/2034	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos semestres encerrados em junho de 2024 e dezembro de 2024;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 62
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 15/12/2032	
Taxa de Juros: 8,3467% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos com seus respectivos comprovantes referente aos semestres encerrados em junho e dezembro de 2024; - Laudo de avaliação dos imóveis alienados; - Demonstrações financeiras da Devedora; e - Declaração da Emissora atestando a validade da Escritura de Emissão de Debêntures e a não ocorrência de eventos de vencimento antecipado.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóveis: Em garantia aliena os seguinte imóveis: (i) Auto Shopping, matrícula de n° 127.563, registrado no 1° registro de imóveis de Guarulhos/SP (ii) Outlet Premium Grande São Paulo, matrícula de n° 3.859, registrado no cartório de Registro de imóveis da comarca de Itaquaquecetuba/SP, (iii) Imigrantes e (iv) Bandeirantes (II) Cessão Fiduciária de Direito Creditórios: (i) dos Direitos Creditórios Auto Shopping; (ii) dos Direitos Creditórios Grande São Paulo, (iii) dos Direitos Creditórios Imigrantes, Direitos Creditórios Bandeirantes e (iv) dos Direitos Creditórios Shopping Maia (III) Hipoteca: Será feito a hipoteca do Shopping Maia	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 116
Volume na Data de Emissão: R$ 3.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 3300
Data de Vencimento: 25/11/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 14,7176% a.a. na base 252.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia do pagamento foi constituída Alienação Fiduciária de Imóvel, elencados na CCI. (II) Apólice de seguro: (i) Apólice de seguro DFI , nº 01.65.9187099, Proposta sob o nº 6500002441 contratada pela emissora, (ii) Apólice de seguro MIP o, nº 01.61.9156989, Proposta sob o nº 6100001882, contrata pela emissora.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 22
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 15/02/2030	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas a Fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, à Fiduciária, a propriedade fiduciária dos Imóveis listados nos Anexos I e II dos Contratos de AFI; (II) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada: Em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas e sem prejuízo das demais Garantias as Fiduciantes, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, cedem e prometem ceder fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta das contas correntes nº 6898452-4 e 3692428-9, agência 0001: (i) os recursos mantidos e/ou depositados nas Contas Vinculadas, (ii) todos os direitos e prerrogativas das Fiduciantes relativos à titularidade da Conta Vinculada, (iii) os direitos creditórios relativos a todos os boletos e ordens de pagamento emitidas pelas Fiduciantes para pagamento nas Contas Vinculadas (III) Fundo de Despesa: A Securitizadora reterá parta dos valores constituídos pela emissão dos CRI, cujo recursos serão utilizados para o pagamento das despesas da Operação de Securitização (IV) Fundo de Reserva: A Securitizadora reterá parta dos valores constituídos pela emissão dos CRI, cujos recursos deverão ser utilizados para pagamento das Obrigações Garantidas inadimplidas	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Série: 2	**Emissão:** 134
Volume na Data de Emissão: R$ 27.548.534,46	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 05/07/2029	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fundo de reserva; (II) Fundo de despesa; e (II) Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 142
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 11/06/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 11,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 122
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 11/06/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 11,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 154
Volume na Data de Emissão: R$ 142.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 142400

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,06% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 146
Volume na Data de Emissão: R$ 8.878.000,00	**Quantidade de ativos:** 8878
Data de Vencimento: 20/03/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cartão de Fiança Bancária: Será garantido por Carta de Fiança Bancária nº 639.075-1 emitida pelo Banco Safra, no valor de 17.707.140,46 milhões de reais, Carta de Fiança Bancária nº 10042301008000 emitida pelo Banco Itaú Unibanco no valor de 23.382.206,00 milhões de reais e Carta de Fiança Bancária nº 641.497-8 emitida pelo Banco Safra, no valor de 4.298.049,84 milhões de reais, perfazendo o valor total de 45.387.396,30 milhões de reais.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 127
Volume na Data de Emissão: R$ 21.300.721,03	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 12/07/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Prazo final para envio da Notificação aos Devedores dos créditos cedidos.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóveis, estipulada, nos Contratos de Venda e Compra e nos Contratos de Empréstimo. Em razão da cessão de Créditos Imobiliários, a Emissora sub-rogou-se automaticamente, em caráter	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

irrevogável e irretratável, em todos os direitos relativos às garantias dos Contratos de Venda e Compra e Contratos de Empréstimo, nos termos do parágrafo 1º do artigo 22 da Lei nº 10.931/2004, em especial a Alienação Fiduciária; e (II) Fundo de reserva.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 151
Volume na Data de Emissão: R$ 5.027.000,00	**Quantidade de ativos:** 5027
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: 12,094% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos ativos das conta 66149-5, de titularidade da Tenda Negócios e conta 66148-7 de titularidade da Construtora Tenda, todas nas agência 8541, livre e desimpedidos de qualquer pendência ou ônus, bem como de todos os direitos e privilégios ou garantias que estejam ou venham a ser atrelados aos ativos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 157
Volume na Data de Emissão: R$ 17.423.000,00	**Quantidade de ativos:** 17423
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: 12,0094% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos ativos das conta 66149-5, de titularidade da Tenda Negócios e conta 66148-7 de titularidade da Construtora Tenda, todas nas agência 8541, livre e desimpedidos de qualquer pendência ou ônus, bem como de todos os direitos e privilégios ou garantias que estejam ou venham a ser atrelados aos ativos.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 177
Volume na Data de Emissão: R$ 21.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 21000
Data de Vencimento: 13/06/2028	
Taxa de Juros: 105% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 166
Volume na Data de Emissão: R$ 8.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 8500
Data de Vencimento: 15/06/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: Verticale Desenvolvimento Imobiliário S.A.,Waill Esteves de Oliveira Junior, Murilo Marchesini Esteves De Oliveira, DPM Participações e Administradora Patrimonial Ltda, Carlos Eduardo Ortiz Jimenez e Maria Vitoria Ortiz Jimenez; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena em garantia a posse e a propriedade do imóvel de matrícula n° 94.567, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha e de propriedade da Vértice Caieiras; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente as participações da sociedade que vão representar 100% do Capital, bem como todas as quotas que forem incluídas ao capital social. (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a posse e a propriedade dos Direitos Creditórios descritos no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária, assim como os frutos, rendimentos e vantagens vinculado a esses Créditos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 181

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Volume na Data de Emissão: R$ 5.370.000,00	**Quantidade de ativos:** 5370
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para disponibilização ao Agente Fiduciário de Relatório Semestral com os Documentos de Destinação. (01-07-2024; 31-12-2024) - Prazo final para entrega do Relatório de Medição pelo Agente de Medição à Securitizadora. (03-04-2024; 03-06-2024; 02-05-2024; 03-07-2024; 01-08-2024; 03-09-2024; 03-10-2024; 01-11-2024; 03-12-2024) - Prazo final para envio dos relatórios de gestão. (30-07-2024; 30-08-2024; 29-11-2024) - Prazo final para envio de cópia da declaração de imposto de renda relativa ao respectivo exercício encerrado do Garantidor pessoa física. (02-05-2024) - Prazo final para envio de comprovação de que foram realizadas todas as notificações previstas no Contrato de Cessão Fiduciária. (03-10-2023) - Prazo final para verificação do cumprimento da Razão da Garantia (05-09-2024; 07-10-2024; 05-12-2024) - Prazo final para envio de cópia atualizada e vigente da matrícula do Imóvel. (01-04-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras dos Garantidores pessoas jurídicas. (01-04-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório de Monitoramento referente ao mês anterior ao da entrega, o qual será elaborado com base em informações verificadas pelo Agente de Monitoramento. (08-04-2024; 07-05-2024; 07-06-2024; 08-07-2024; 07-08-2024; 09-09-2024; 07-10-2024; 07-11-2024; 09-12-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório da Devedora. (05-04-2024; 06-05-2024; 05-07-2024; 05-08-2024; 05-09-2024; 07-10-2024; 05-11-2024; 05-12-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras anuais do Patrimônio Separado. (02-04-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao respectivo exercício encerrado. (01-04-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório da Securitizadora. (01-04-2024; 02-05-2024; 01-07-2024; 01-08-2024; 02-09-2024; 01-11-2024; 02-12-2024)	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Montrecon Construções Ltda, Andressa Castro Khouri Cipriano, Andressa Castro Khouri Cipriano, Barbara Castro Khouri, Eric Kalil Cipriano e Eric Kalil Cipriano; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena os imóveis bem como as futuras unidades em garantia, sendo o imóvel de matricula n° 4.102, registrado no 1° Oficial do Registro de Imóveis de Londrina; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente a posse e todos os direitos relacionados a ela; (IV) Cessão Fiduciária: Cede todos os Direitos Creditórios e demais rendimentos oriundos dos Direitos Creditórios listados no Anexo do Contrato de Cessão fiduciária;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Série: 2	**Emissão:** 186
Volume na Data de Emissão: R$ 460.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 460000
Data de Vencimento: 13/07/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 8,85% a.a. na base 252.	
Status: NAO COLOCADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os Créditos Imobiliários Seniores que lastreiam os CRI Seniores contam com a Alienação Fiduciária de Cotas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 163
Volume na Data de Emissão: R$ 256.998,00	**Quantidade de ativos:** 256998
Data de Vencimento: 15/08/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: RAÍZEN S.A.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 206
Volume na Data de Emissão: R$ 117.215.000,00	**Quantidade de ativos:** 117215
Data de Vencimento: 19/08/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio de relatório de destinação de recursos, nos termos do Anexo IV Termo de Emissão de Notas Comerciais, descrevendo os valores destinados ao Empreendimento Alvo, acompanhado de cópia dos respectivos termos de quitação, extratos comprovando as transações bancárias, contratos e as notas fiscais em seus formatos ?XML?, comprovantes dos pagamentos, os Relatórios de Medição	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

e-ou demonstrativos contábeis e instrumentos societários que demonstrem a correta destinação dos recursos do Empreendimento Alvo. (31-01-2025; 31-07-2024) - Prazo final para verificação do Fundo de Reserva pela Securitizadora. (24-10-2024; 24-12-2024; 25-11-2024; 24-02-2025; 24-09-2024) - Prazo final para envio do relatório de medição mensal do avanço das obras do Empreendimento Alvo. (10-02-2025; 10-01-2025; 10-05-2024; 10-12-2024; 10-06-2024; 10-09-2024; 10-10-2024; 12-08-2024; 11-11-2024; 10-03-2025; 10-07-2024) - Prazo final para verificação dos recursos decorrentes do Fluxo Mínimo Mensal, que serão depositados na Conta Vinculada e, posteriormente, transferidos para a Conta do Patrimônio Separado. (10-09-2024; 11-11-2024; 10-10-2024; 12-08-2024; 10-06-2024; 10-05-2024; 10-12-2024; 10-04-2024) - Prazo final para verificação do Fundo de Despesas pela Securitizadora. (30-09-2024; 31-12-2024; 31-10-2024; 02-09-2024) - Prazo final para envio de (1) cópia das demonstrações financeiras contábeis auditadas da Devedora relativas ao exercício social findo, acompanhadas do relatório de revisão dos auditores independentes; (2) declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu contrato social, atestando que: (i) permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Emissão; (ii) não ocorreram quaisquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Devedora nos termos do Termo de Emissão; (iii) não foram praticados atos em desacordo com o seu contrato social; e (iv) os Seguros foram devidamente mantidos; e (3) cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Devedora, ou à sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou contas da Devedora, sendo que essa obrigação não será aplicável a comunicações (i) que não tenham implicação direta relevante sobre as Notas Comerciais; ou (ii) nas quais haja dever de sigilo por parte da Devedora. (01-04-2024)
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente, em garantia do fiel pagamento, a fração ideal correspondente a 53,53% do imóvel de matrícula 135.772, registrado no 2º Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente: (a) todos e quaisquer recursos depositados e/ou que venham a ser depositados em conta corrente, a ser indicada no Contrato de Cessão Fiduciária, de titularidade da SKM, aberta junto à Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., (b) os Direitos Creditórios descritos no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como quaisquer direitos creditórios decorrentes da exploração das áreas do Imóvel Garantia; e (c) os créditos oriundos de eventual sobejo da execução da Alienação Fiduciária de Imóvel. (iii) Fundo de Despesas: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de Despesas; (iv) Fundo de PMT: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de PMT, no montante equivalente a 6 PMT's; (v) Fundo de Reserva: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de Reserva. (vi) Fundo de Obras. Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de Obras.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 210
Volume na Data de Emissão: R$ 41.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 41000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por MARCELO MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, MARCOS MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA.; (ii) Fiança prestada por CONSTRUCOMPANY CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 28 - Esquina Jardyn; (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 30 - Camino Alto Boa Vista; e (vii) Seguros, sendo eles Seguros de Riscos de Engenharia e Seguros de Responsabilidade Civil.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 212
Volume na Data de Emissão: R$ 17.389.000,00	**Quantidade de ativos:** 17389
Data de Vencimento: 26/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio do relatório de monitoramento, contendo (a) todas as informações gerenciais sobre o comportamento dos Recebíveis, (b) a verificação do Índice de Cobertura, da Razão Mínima de Garantia, do Índice de Cobertura Posterior e dos Recebíveis Elegíveis, e o controle de classificação dos Recebíveis cedidos fiduciariamente como garantia, que deverão necessariamente contemplar os resultados da prestação de serviços de todos os itens acima, sempre nos moldes e forma requeridos pela Securitizadora de tempos em tempos. (06-09-2024; 06-11-2024; 06-08-2024; 06-12-2024; 06-05-2024; 07-10-2024) - Prazo final para envio de cópia das Informações Trimestrais (ITRs) da Devedora, incluindo memória de cálculo demonstrando o cumprimento do Índice Financeiro, sob pena de impossibilidade de acompanhamento de referido Índice Financeiro pela	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Securitizadora, podendo esta solicitar à Devedora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários. (14-11-2024; 15-08-2024; 16-05-2024) - Prazo final para verificação de atendimento da Razão Mínima de Garantia. (16-12-2024) - Prazo final para envio de declaração assinada por um representante legal da Devedora, na forma do seu estatuto social, atestando: (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão de Debêntures; e (b) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. (01-04-2024) - Prazo final para envio do relatório de medição, comprovando a evolução das obras no montante anteriormente liberado pela Securitizadora e a previsão de gastos para o mês subsequente ao mês da medição. (30-09-2024; 30-04-2024; 30-08-2024; 01-07-2024; 02-12-2024; 30-12-2024; 30-10-2024; 31-05-2024; 01-04-2024) - Prazo final para envio de cópia das demonstrações financeiras completas do Fiador Pessoa Jurídica relativas ao respectivo exercício social encerrado, preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor relativas ao respectivo exercício social. (01-04-2024) - Prazo final para comprovação da Destinação Futura Primeira Série e Destinação Futura Segunda Série, por meio de envio de relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação futura estabelecida na Cláusula 6.1, nos termos do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, descrevendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Alvo aplicados no respectivo período findo em fevereiro e agosto, juntamente com os respectivos Documentos Comprobatórios e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da das Debêntures. (30-09-2024; 01-04-2024) - Prazo final para envio de cópia das demonstrações financeiras completas, relativas ao respectivo exercício social encerrado, preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor relativas ao respectivo exercício social. (01-04-2024)
Garantias: Garantias: (i) Fiança, prestada por CLÁUDIO DE CARVALHO BORGES, WÊNIO DOS SANTOS PIMENTA e CCW PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A., , inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.955.257/0001-62; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis, foram cedidos a totalidade dos Recebíveis, conforme identificados no Anexo I Contrato de Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - dos imóveis registrados sob as matrículas 371.945, 371.946, 371.947, 371.948, 371.949, 371.950, 371.951, 371.952, 371.953, 371.954, 371.955, 371.956, 371.957, 371.958, 371.959, 371.960, 371.961, 371.962, 371.963, 371.964, 371.965, 371.966, 371.967, 371.968, 371.969, 371.970, 371.971, 371.972, 371.973, 371.974, 371.975, 371.976, 371.977, 371.978, 371.979, 371.980, 371.981, 371.982, 371.983, 371.984, 371.985, 371.986, 371.987, 371.988, 371.989, 371.990, 371.991, 371.992, 371.993, 371.995, 371.996, 371.997, 371.998, 371.999, 372.000, 372.001, 372.003, 372.004, 372.005, 372.006, 372.007, 372.008, 372.009, 372.010, 372.011, 372.012, 372.014, 372.015, 372.016, 372.017, 372.018, 372.019, 372.020, 372.022, 372.023, 372.024, 372.025, 372.026, 372.027, 372.028, 372.030, 372.032, 372.033, 372.034, 372.035, 372.036, 372.037, 372.038, 372.040, 372.041, 372.042, 372.044, 372.045, 372.048, 372.050, 372.052, 372.053,

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

372.054, 372.056, 372.057, 372.058, 372.059, 372.060, 372.061, 372.062, 372.063, 372.064, todas perante o Cartório Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, no Estado de Goiás.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 217
Volume na Data de Emissão: R$ 43.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 43000
Data de Vencimento: 15/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8,75% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por RUY GUERRA DE ANDRADE HERNANDEZ e LUIZ FELIPE GUERRA DE ANDRADE HERNANDEZ; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis, com matrículas nº 163.873, 163.874, 163.875, 163.876, 163.877, 163.878 registrados no 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal; (iii) a Cessão Fiduciária Lotus Prime, constituída pela Lotus Prime, dos Direitos Cedidos Fiduciariamente, quais sejam, (a) Recebíveis União Europeia; (b) indenizações de seguros contratados pela Lotus Prime, no âmbito das Apólices de Seguro, que eventualmente sobejem após a recomposição do dano causado pelo sinistro e sejam transferidas à Lotus Prime após a sua alocação dos termos da Apólice de Seguro; (c) direitos sobre Conta Vinculada Lotus Prime; e (d) quaisquer rendimentos dos valores que forem mantidos na Conta Vinculada Lotus Prime, observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária Lotus Prime prestada em garantia do integral cumprimento das Obrigações Garantidas; (iv) Cessão Fiduciária Glass e Vert, constituída pela 212 Empreendimentos e 116 Empreendimentos, dos Direitos Cedidos Fiduciariamente SPEs, quais sejam, (a) Recursos Cash Sweep; (b) os direitos sobre Conta Vinculada 212 e sobre a Conta Vinculada 116; e (c) quaisquer rendimentos dos valores que forem mantidos na Conta Vinculada 212 e na Conta Vinculada 116, observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária SPEs. a ser constituída, em favor da Securitizadora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 211
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 15/10/2027	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Alvo): Matrícula 20.735 registrada no Cartório de Registro Imóveis e Anexos da Comarca de Itau/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel (São José) (iv) Alienação Fiduciária de Quotas: da Sociedade Residencial Ilhas do Mediterrâneo Incorporações e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; (v) Cessões Fiduciária: domínio resolúvel e a posse indireta dos Recebíveis presentes e futuros decorrentes da comercialização das Unidades; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Reserva; e (viii) Fundo de Obras

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 170
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Vale ressaltar que em 17 de abril de 2025, a Emissora publicou Fato Relevante abordando quatro descumprimentos pela Devedora, logo, a Emissora adotará todas as medidas necessárias aos Investidores para assegurar os direitos dos mesmos. Adicionalmente, o mesmo Fato Relevante está disponível no site deste Agente Fiduciário para consulta. Pendências não pecuniárias: - Envio de relatório mensal, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, em até 30 (trinta) dias contados do encerramento do mês a que se refira, devendo (a) ser disponibilizado na CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme artigo 47 da Resolução CVM 60; e (b) ser encaminhado ao Agente Fiduciário. (30-10-2024; 30-12-2024)	
Garantias: (i) O Aval; (ii) A Cessão Fiduciária: Referente aos Direitos Creditórios Compromissados e Existentes dos Contratos de Venda e Compra das Unidades; (iii) A Alienação Fiduciária de Imóvel: Referente a matrícula 129.741 registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis em Minas Gerais; (iv) A Alienação Fiduciária de Quotas: Referente a Sociedade Birigui Home Office Construtora e Incorporadora SPE Ltda.; (v) Os Fundos;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Série: 2	**Emissão:** 278
Volume na Data de Emissão: R$ 4.712.000,00	**Quantidade de ativos:** 4712
Data de Vencimento: 15/01/2044	
Taxa de Juros: IPCA + 6,45% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 258
Volume na Data de Emissão: R$ 22.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 22200
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360. **IPCA + 11% a.a. na base 252.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024 - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora referente ao 2º, 3º e 4º Trimestres;	
Garantias: (i) O Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Fundo de Despesas; (vi) o Fundo de Reserva; (vii) o Fundo de Obras; e (viii) o Endosso do Seguro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 260
Volume na Data de Emissão: R$ 19.907.897,00	**Quantidade de ativos:** 19907897
Data de Vencimento: 15/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Inadimplementos no período: Pendências: - Matrículas com a averbação das alienações fiduciárias; - Relatório de destinação de recursos referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Cópia das demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Tecnisa ou de seus balancetes anuais referente ao ano de 2024; - Declaração da Emissora atestando o cumprimento das obrigações constantes na Escritura e inocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado, na forma do modelo constante do Anexo III a Escritura de Emissão de Notas Comerciais; e - Cópias de todos os demonstrativos financeiros e contábeis auditados da Emissora.
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciárias de CEPAC; e (iv) Fundo de Despesas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 264
Volume na Data de Emissão: R$ 92.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 92000
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópias de todos os demonstrativos financeiros e contábeis da Emissora, auditados ou não, assim como todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 267
Volume na Data de Emissão: R$ 57.712.500,00	**Quantidade de ativos:** 57712500
Data de Vencimento: 17/02/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma: decorrente de cada Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma será, no futuro previsto no Anexo VIII do Termo de Securitização; e (ii) Seguros previstos nos Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 249
Volume na Data de Emissão: R$ 62.826.000,00	**Quantidade de ativos:** 62826
Data de Vencimento: 15/12/2030	
Taxa de Juros: PRE + 10,5771% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Rating referente ao 3º e 4º trimestres. - Demonstrações Financeiras Auditadas referente ao exercício de 2024;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 20.275.000,00	**Quantidade de ativos:** 20275
Data de Vencimento: 20/04/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato social da Cedente atualizado. - Relatório gerencial acerca dos Instrumentos de Venda e Compra de Lote, em formato Excel, com base no Período de Apuração imediatamente anterior, nos termos acordados com a Emissora, contendo no mínimo as seguintes informações, identificadas por cada Lote: (i) valores pagos, incluindo eventuais penalidades por atraso, por cada Adquirente no mês de referência; (ii) valores inadimplidos por cada Adquirente no mês de referência e nos meses anteriores; (iii) valores renegociados; (iv) valores pagos a título de Prêmio a serem devolvidos às Cedentes; (v) valores pagos a título de Comissão de Venda a serem devolvidos às Cedentes ou terceiros por elas indicados; (vi) valores a serem devolvidos aos Adquirentes em caso de distrato, caso aplicável referente aos meses de Novembro e Dezembro de 2024.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 242
Volume na Data de Emissão: R$ 357.599.000,00	**Quantidade de ativos:** 357599

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Data de Vencimento: 16/11/2028	
Taxa de Juros: PRE + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus documentos comprobatórios referentes aos semestres encerrados em dezembro de 2023. junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de rating do ano de 2024; - Cópia de suas demonstrações financeiras completas e auditadas do exercício social anterior; declaração de representante legal com poderes comprovados atestando o cumprimento da Escritura de Emissão de Debêntures e relatório contendo memória de cálculo detalhada para acompanhamento do Índice Financeiro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 276
Volume na Data de Emissão: R$ 21.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: Ideale Morato Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, inscrita no CNPJ sob o n.º 35.284.471/0001-53 e Murilo Marchesini Esteves De Oliveira; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - a (iii) Alienação Fiduciária de Participações - a Fiduciante a aliena fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações da Vista Caieiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, inscrita no CNPJ sob o n.º 44.207.657/0001-08, inscrita no , incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a(s) Fiduciante(s), neste ato, cede(m) e transfere(m) fiduciariamente propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. Todo e qualquer valor oriundo dos Direitos Creditórios que esteja, a qualquer tempo, até a quitação das Obrigações Garantidas, depositado na Conta Arrecadadora (Caieiras) e/ou na Conta Centralizadora integrará o objeto da presente Garantia; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva;	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 265
Volume na Data de Emissão: R$ 86.630.000,00	**Quantidade de ativos:** 86630
Data de Vencimento: 10/03/2032	
Taxa de Juros: CDI + 3,4988% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 303
Volume na Data de Emissão: R$ 26.575.000,00	**Quantidade de ativos:** 26575
Data de Vencimento: 17/04/2034	
Taxa de Juros: CDI + 2,19% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestada pelos Avalistas: (a) PAULA CRISTINA ARMANI, (b) FERNANDO PASSOS, (c) MUNDIAL LOGÍSTICA INTEGRADA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 05.075.152/0001-77, (d) MARKA DO BRASIL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 13.134.486/0001-00; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos creditórios decorrentes do Contrato Aché, incluindo os direitos principais e acessórios, atuais ou futuros, inclusive seus aditamentos, multas, acréscimos, garantias ou direitos; (b) dos os direitos de titularidade da Cedente, atuais ou futuros, sobre a Conta Vinculada - Mundial; (iii) Cessão Fiduciária BTS - foram cedidos os de recebíveis de titularidade da SPE Botinha e oriundos do ?Contrato de Locação de Imóvel Construído sob Medida; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel Imóvel Botinha, bem como todas as construções, benfeitorias, acessões e acessórios que nele se encontram, ainda que não averbados em sua matrícula n° 89.533 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 287

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1,95% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Destinação de recursos e seus comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; - Matrícula do imóvel com a averbação da alienação fiduciária;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pela Avalista Dancar Administração de Bens LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 15.709.780/0001-10; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 317
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 10/04/2029	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras contábeis relativa ao exercício social de 2024; - Cópias das demonstrações financeiras da Fiadora relativa ao exercício social de 2024; e - Apuração dos Créditos Cedidos Fiduciariamente arrecadados na Conta Escrow, referentes ao contrato objeto da Cessão Fiduciária.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pela Fiadora KRASIS PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 11.425.560/0001-04; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - goram cedidos (i) dos Direitos Creditórios, compreendendo, mas não se limitando ao direito de receber todos e quaisquer valores que, efetivamente sejam devidos e exigíveis e pendentes de pagamento pela Engie à Fiduciante, incluindo o direito a receber todas as indenizações em eventual rescisão do Contrato de Construção de Linha de Transmissão; e (ii) de todos e quaisquer recursos recebidos, mantidos e/ou depositados nas Conta Escrow, com a finalidade de arrecadação dos direitos creditórios acima mencionados, independentemente de onde se encontrarem, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Série: 2	**Emissão:** 288
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 16/04/2029	
Taxa de Juros: PRE + 10,3637% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Resultado da agenda mínima da Cessão Fiduciária referente aos meses de Setembro, Outubro, Novembro e Dezembro de 2024; - Relatório de Destinação de Recursos referente ao semestres encerrados em junho e dezembro de 2024; - Cálculo do índice financeiro.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pela Avalista TÂNIA BULHÕES HOLDING S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 50.739.712/0001-03; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) detidos pela Cedente, observados os limites da Agenda Mínima da Cessão Fiduciária, originados dos Empreendimentos, (b) todos os direitos de titularidade da Cedente, atuais ou futuros, sobre a conta Corrente Vinculada, onde serão depositados os Recebíveis de Cartão, incluindo os Investimentos Permitidos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 304
Volume na Data de Emissão: R$ 5.600.000,00	**Quantidade de ativos:** 5600
Data de Vencimento: 31/08/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras e/ou balanços, conforme o caso, do último exercício encerrado da Persa Empreendimentos Imobiliários 04 SPE LTDA, bem como cópia do contrato social atualizado. - Relatório de Monitoramento dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos documentos referente aos semestres encerrados em junho e dezembro de 2024; - Apólice de Seguro;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 279
Volume na Data de Emissão: R$ 45.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 45000000

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Data de Vencimento: 19/05/2027
Taxa de Juros: IPCA + 9,6% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 07.882.930/0001-65; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre as unidades autônomas do Empreendimento Raízes Reserve; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos ou a serem detidos pela Fiduciante, principais ou acessórios, performados ou não performados, oriundos do eventual sobejo resultante (i) do produto econômico da excussão das Unidades Autônomas ou do Imóvel no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, ou (ii) da indenização efetivamente paga pelo poder expropriante, em caso de desapropriação do Imóvel, caso estes sejam superiores ao saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, independentemente de onde se encontrarem, inclusive, mas não se limitando a, enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 290
Volume na Data de Emissão: R$ 10.389.000,00	**Quantidade de ativos:** 10389
Data de Vencimento: 29/04/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Lote de Crédito Imobiliário representado por sua respectiva CCI pode ser garantido pela respectiva Alienação Fiduciária de Lote, constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote (Alienação Fiduciária de Lote); (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 306
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Data de Vencimento: 27/06/2029
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Apuração do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária; - Contrato de Cessão Fiduciária registrada no RTD de Belo Horizonte, Minas Gerais.
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 316
Volume na Data de Emissão: R$ 149.230.000,00	**Quantidade de ativos:** 149230
Data de Vencimento: 16/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,0628% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia de relatórios, preparados pela Emissora, demonstrando o cumprimento ou descumprimento dos Índices Financeiros pela Emissora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento de tais Índices Financeiros; - Cópia autenticada da página dos Livros de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora; e - Cópia das informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório de revisão dos auditores independentes.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 334
Volume na Data de Emissão: R$ 468.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 468000
Data de Vencimento: 25/04/2044	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: Garantias: (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Coobrigação; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 262
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; - Declaração de Imposto de Renda de Leandro de Sá Pinheiro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 372
Volume na Data de Emissão: R$ 59.282.000,00	**Quantidade de ativos:** 59282
Data de Vencimento: 07/10/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252. **IPCA + 8% a.a. na base 360.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de Barueri/SP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca de São Paulo/SP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Ações Registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca de São Paulo/SP; e - Livro de registro com a averbação da Alienação Fiduciária de Cotas e da Alienação Fiduciária de Ações.	
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação Fiduciária sobre os imóveis descritos na matrículas nºs 1.257, 22.385 e 23.754 do Registro de Imóveis de Extrema/MG.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 357
Volume na Data de Emissão: R$ 6.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 6000
Data de Vencimento: 11/11/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 10,01% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de alienação fiduciária de quotas registrado no RTD de São Paulo; - Alteração Contratual da Sociedade (PEREDA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA) arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo; - Matrículas dos imóveis com a averbação da alienação fiduciária;	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - Fiança cedida por Luiz Eduardo Pereda; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Levon) - Alienação Fiduciária de Imóvel, registrada sob a matrícula nº 44.098 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação Fiduciária da totalidade das quotas de titularidade de Luiz Pereda e Pereda Par, representativas da totalidade do capital social da Levon Empreendimentos e Participações Ltda; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis (Corgie Assad) - Alienação Fiduciária de Imóvel a ser constituída.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 17.433.902,00	**Quantidade de ativos:** 17433902
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 116
Volume na Data de Emissão: R$ 55.691.092,93	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 24/11/2042	
Taxa de Juros: PRE + 14,7176% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia do pagamento foi constituída Alienação Fiduciária de Imóvel, elencados na CCI. (II) Apólice de seguro: (i) Apólice de seguro DFI , nº 01.65.9187099, Proposta sob o nº 6500002441 contratada pela emissora, (ii) Apólice de seguro MIP o, nº 01.61.9156989, Proposta sob o nº 6100001882, contrata pela emissora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 71
Volume na Data de Emissão: R$ 3.655.244,43	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 15/03/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente aos semestres encerrados em junho e dezembro de 2024.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção dos recursos decorrentes da integralização dos CRI, um fundo de despesas no valor	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

de R$ 30.000,00 cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento das despesas da operação de emissão dos CRI

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 146
Volume na Data de Emissão: R$ 12.642.000,00	**Quantidade de ativos:** 12642
Data de Vencimento: 20/03/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cartão de Fiança Bancária: Será garantido por Carta de Fiança Bancária nº 639.075-1 emitida pelo Banco Safra, no valor de 17.707.140,46 milhões de reais, Carta de Fiança Bancária nº 10042301008000 emitida pelo Banco Itaú Unibanco no valor de 23.382.206,00 milhões de reais e Carta de Fiança Bancária nº 641.497-8 emitida pelo Banco Safra, no valor de 4.298.049,84 milhões de reais, perfazendo o valor total de 45.387.396,30 milhões de reais.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 166
Volume na Data de Emissão: R$ 3.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 3500
Data de Vencimento: 15/06/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: Verticale Desenvolvimento Imobiliário S.A.,Waill Esteves de Oliveira Junior, Murilo Marchesini Esteves De Oliveira, DPM Participações e Administradora Patrimonial Ltda, Carlos Eduardo Ortiz Jimenez e Maria Vitoria Ortiz Jimenez; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena em garantia a posse e a propriedade do imóvel de matrícula n° 94.567, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha e de propriedade da Vértice Caieiras; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

fiduciariamente as participações da sociedade que vão representar 100% do Capital, bem como todas as quotas que forem incluídas ao capital social. (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a posse e a propriedade dos Direitos Creditórios descritos no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária, assim como os frutos, rendimentos e vantagens vinculado a esses Créditos.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 181
Volume na Data de Emissão: R$ 5.470.000,00	**Quantidade de ativos:** 5470
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para disponibilização ao Agente Fiduciário de Relatório Semestral com os Documentos de Destinação. (01-07-2024; 31-12-2024) - Prazo final para entrega do Relatório de Medição pelo Agente de Medição à Securitizadora. (03-04-2024; 03-06-2024; 02-05-2024; 03-07-2024; 01-08-2024; 03-09-2024; 03-10-2024; 01-11-2024; 03-12-2024) - Prazo final para envio dos relatórios de gestão. (30-07-2024; 30-08-2024; 29-11-2024) - Prazo final para envio de cópia da declaração de imposto de renda relativa ao respectivo exercício encerrado do Garantidor pessoa física. (02-05-2024) - Prazo final para envio de comprovação de que foram realizadas todas as notificações previstas no Contrato de Cessão Fiduciária. (03-10-2023) - Prazo final para verificação do cumprimento da Razão da Garantia (05-09-2024; 07-10-2024; 05-12-2024) - Prazo final para envio de cópia atualizada e vigente da matrícula do Imóvel. (01-04-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras dos Garantidores pessoas jurídicas. (01-04-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório de Monitoramento referente ao mês anterior ao da entrega, o qual será elaborado com base em informações verificadas pelo Agente de Monitoramento. (08-04-2024; 07-05-2024; 07-06-2024; 08-07-2024; 07-08-2024; 09-09-2024; 07-10-2024; 07-11-2024; 09-12-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório da Devedora. (05-04-2024; 06-05-2024; 05-07-2024; 05-08-2024; 05-09-2024; 07-10-2024; 05-11-2024; 05-12-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras anuais do Patrimônio Separado. (02-04-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao respectivo exercício encerrado. (01-04-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório da Securitizadora. (01-04-2024; 02-05-2024; 01-07-2024; 01-08-2024; 02-09-2024; 01-11-2024; 02-12-2024)	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Montrecon Construções Ltda, Andressa Castro Khouri Cipriano, Andressa Castro Khouri Cipriano, Barbara Castro Khouri, Eric Kalil Cipriano e Eric Kalil Cipriano;	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

(II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena os imóveis bem como as futuras unidades em garantia, sendo o imóvel de matricula n° 4.102, registrado no 1° Oficial do Registro de Imóveis de Londrina; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente a posse e todos os direitos relacionados a ela; (IV) Cessão Fiduciária: Cede todos os Direitos Creditórios e demais rendimentos oriundos dos Direitos Creditórios listados no Anexo do Contrato de Cessão fiduciária;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 210
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por MARCELO MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, MARCOS MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA.; (ii) Fiança prestada por CONSTRUCOMPANY CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 28 - Esquina Jardyn; (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 30 - Camino Alto Boa Vista; e (vii) Seguros, sendo eles Seguros de Riscos de Engenharia e Seguros de Responsabilidade Civil.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 211
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Alvo): Matrícula 20.735 registrada no Cartório de Registro Imóveis e Anexos da Comarca de Itau/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel (São José) (iv) Alienação Fiduciária de Quotas: da Sociedade Residencial Ilhas do Mediterrâneo Incorporações e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; (v) Cessões Fiduciária: domínio resolúvel e a posse indireta dos Recebíveis presentes e futuros decorrentes da comercialização das Unidades; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Reserva; e (viii) Fundo de Obras

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 170
Volume na Data de Emissão: R$ 8.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 8400
Data de Vencimento: 15/12/2023	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Vale ressaltar que em 17 de abril de 2025, a Emissora publicou Fato Relevante abordando quatro descumprimentos pela Devedora, logo, a Emissora adotará todas as medidas necessárias aos Investidores para assegurar os direitos dos mesmos. Adicionalmente, o mesmo Fato Relevante está disponível no site deste Agente Fiduciário para consulta. Pendências não pecuniárias: - Envio de relatório mensal, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, em até 30 (trinta) dias contados do encerramento do mês a que se refira, devendo (a) ser disponibilizado na CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme artigo 47 da Resolução CVM 60; e (b) ser encaminhado ao Agente Fiduciário. (30-10-2024; 30-12-2024)	
Garantias: (i) O Aval; (ii) A Cessão Fiduciária: Referente aos Direitos Creditórios Compromissados e Existentes dos Contratos de Venda e Compra das Unidades; (iii) A Alienação Fiduciária de Imóvel: Referente a matrícula 129.741 registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis em Minas Gerais; (iv) A Alienação Fiduciária de Quotas: Referente a Sociedade Birigui Home Office Construtora e Incorporadora SPE Ltda.; (v) Os Fundos;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 258
Volume na Data de Emissão: R$ 22.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 22500
Data de Vencimento: 18/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024 - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora referente ao 2º, 3º e 4º Trimestres;
Garantias: (i) O Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Fundo de Despesas; (vi) o Fundo de Reserva; (vii) o Fundo de Obras; e (viii) o Endosso do Seguro.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 260
Volume na Data de Emissão: R$ 21.028.653,00	**Quantidade de ativos:** 21028653
Data de Vencimento: 15/01/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrículas com a averbação das alienações fiduciárias; - Relatório de destinação de recursos referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Cópia das demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Tecnisa ou de seus balancetes anuais referente ao ano de 2024; - Declaração da Emissora atestando o cumprimento das obrigações constantes na Escritura e inocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado, na forma do modelo constante do Anexo III a Escritura de Emissão de Notas Comerciais; e - Cópias de todos os demonstrativos financeiros e contábeis auditados da Emissora.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciárias de CEPAC; e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 249
Volume na Data de Emissão: R$ 330.403.000,00	**Quantidade de ativos:** 330403
Data de Vencimento: 15/04/2027	
Taxa de Juros:	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Rating referente ao 3º e 4º trimestres. - Demonstrações Financeiras Auditadas referente ao exercício de 2024;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 20.275.000,00	**Quantidade de ativos:** 20275
Data de Vencimento: 20/05/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato social da Cedente atualizado. - Relatório gerencial acerca dos Instrumentos de Venda e Compra de Lote, em formato Excel, com base no Período de Apuração imediatamente anterior, nos termos acordados com a Emissora, contendo no mínimo as seguintes informações, identificadas por cada Lote: (i) valores pagos, incluindo eventuais penalidades por atraso, por cada Adquirente no mês de referência; (ii) valores inadimplidos por cada Adquirente no mês de referência e nos meses anteriores; (iii) valores renegociados; (iv) valores pagos a título de Prêmio a serem devolvidos às Cedentes; (v) valores pagos a título de Comissão de Venda a serem devolvidos às Cedentes ou terceiros por elas indicados; (vi) valores a serem devolvidos aos Adquirentes em caso de distrato, caso aplicável referente aos meses de Novembro e Dezembro de 2024.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 267
Volume na Data de Emissão: R$ 92.340.000,00	**Quantidade de ativos:** 92340000
Data de Vencimento: 17/02/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma: decorrente de cada Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma será, no futuro previsto no Anexo VIII do Termo de Securitização; e (ii) Seguros previstos nos Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 242
Volume na Data de Emissão: R$ 50.942.000,00	**Quantidade de ativos:** 50942
Data de Vencimento: 18/11/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 6,9165% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus documentos comprobatórios referentes aos semestres encerrados em dezembro de 2023. junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de rating do ano de 2024; - Cópia de suas demonstrações financeiras completas e auditadas do exercício social anterior; declaração de representante legal com poderes comprovados atestando o cumprimento da Escritura de Emissão de Debêntures e relatório contendo memória de cálculo detalhada para acompanhamento do Índice Financeiro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 127
Volume na Data de Emissão: R$ 20.360.000,00	**Quantidade de ativos:** 20360
Data de Vencimento: 10/09/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Prazo final para envio da Notificação aos Devedores dos créditos cedidos.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóveis, estipulada, nos Contratos de Venda e Compra e nos Contratos de Empréstimo. Em razão da cessão de Créditos Imobiliários, a Emissora sub-rogou-se automaticamente, em caráter irrevogável e irretratável, em todos os direitos relativos às garantias dos Contratos de Venda e Compra e Contratos de Empréstimo, nos termos do parágrafo 1º do artigo 22 da Lei nº 10.931/2004, em especial a Alienação Fiduciária; e (II) Fundo de reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Série: 3	**Emissão:** 279
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000000
Data de Vencimento: 19/05/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,95% a.a. na base 256.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 07.882.930/0001-65; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre as unidades autônomas do Empreendimento Raízes Reserve; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos ou a serem detidos pela Fiduciante, principais ou acessórios, performados ou não performados, oriundos do eventual sobejo resultante (i) do produto econômico da excussão das Unidades Autônomas ou do Imóvel no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, ou (ii) da indenização efetivamente paga pelo poder expropriante, em caso de desapropriação do Imóvel, caso estes sejam superiores ao saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, independentemente de onde se encontrarem, inclusive, mas não se limitando a, enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 290
Volume na Data de Emissão: R$ 10.387.000,00	**Quantidade de ativos:** 10387
Data de Vencimento: 31/07/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Lote de Crédito Imobiliário representado por sua respectiva CCI pode ser garantido pela respectiva Alienação Fiduciária de Lote, constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote (Alienação Fiduciária de Lote); (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Série: 3	**Emissão:** 262
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; - Declaração de Imposto de Renda de Leandro de Sá Pinheiro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 17.433.902,00	**Quantidade de ativos:** 1743390
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 146
Volume na Data de Emissão: R$ 9.057.000,00	**Quantidade de ativos:** 9057

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Data de Vencimento: 20/03/2035
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Cartão de Fiança Bancária: Será garantido por Carta de Fiança Bancária nº 639.075-1 emitida pelo Banco Safra, no valor de 17.707.140,46 milhões de reais, Carta de Fiança Bancária nº 10042301008000 emitida pelo Banco Itaú Unibanco no valor de 23.382.206,00 milhões de reais e Carta de Fiança Bancária nº 641.497-8 emitida pelo Banco Safra, no valor de 4.298.049,84 milhões de reais, perfazendo o valor total de 45.387.396,30 milhões de reais.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 166
Volume na Data de Emissão: R$ 2.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 2000
Data de Vencimento: 15/06/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: Verticale Desenvolvimento Imobiliário S.A.,Waill Esteves de Oliveira Junior, Murilo Marchesini Esteves De Oliveira, DPM Participações e Administradora Patrimonial Ltda, Carlos Eduardo Ortiz Jimenez e Maria Vitoria Ortiz Jimenez; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena em garantia a posse e a propriedade do imóvel de matrícula n° 94.567, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha e de propriedade da Vértice Caieiras; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente as participações da sociedade que vão representar 100% do Capital, bem como todas as quotas que forem incluídas ao capital social. (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a posse e a propriedade dos Direitos Creditórios descritos no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária, assim como os frutos, rendimentos e vantagens vinculado a esses Créditos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Série: 4	**Emissão:** 181
Volume na Data de Emissão: R$ 3.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 3800
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para disponibilização ao Agente Fiduciário de Relatório Semestral com os Documentos de Destinação. (01-07-2024; 31-12-2024) - Prazo final para entrega do Relatório de Medição pelo Agente de Medição à Securitizadora. (03-04-2024; 03-06-2024; 02-05-2024; 03-07-2024; 01-08-2024; 03-09-2024; 03-10-2024; 01-11-2024; 03-12-2024) - Prazo final para envio dos relatórios de gestão. (30-07-2024; 30-08-2024; 29-11-2024) - Prazo final para envio de cópia da declaração de imposto de renda relativa ao respectivo exercício encerrado do Garantidor pessoa física. (02-05-2024) - Prazo final para envio de comprovação de que foram realizadas todas as notificações previstas no Contrato de Cessão Fiduciária. (03-10-2023) - Prazo final para verificação do cumprimento da Razão da Garantia (05-09-2024; 07-10-2024; 05-12-2024) - Prazo final para envio de cópia atualizada e vigente da matrícula do Imóvel. (01-04-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras dos Garantidores pessoas jurídicas. (01-04-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório de Monitoramento referente ao mês anterior ao da entrega, o qual será elaborado com base em informações verificadas pelo Agente de Monitoramento. (08-04-2024; 07-05-2024; 07-06-2024; 08-07-2024; 07-08-2024; 09-09-2024; 07-10-2024; 07-11-2024; 09-12-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório da Devedora. (05-04-2024; 06-05-2024; 05-07-2024; 05-08-2024; 05-09-2024; 07-10-2024; 05-11-2024; 05-12-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras anuais do Patrimônio Separado. (02-04-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao respectivo exercício encerrado. (01-04-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório da Securitizadora. (01-04-2024; 02-05-2024; 01-07-2024; 01-08-2024; 02-09-2024; 01-11-2024; 02-12-2024)	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Montrecon Construções Ltda, Andressa Castro Khouri Cipriano, Andressa Castro Khouri Cipriano, Barbara Castro Khouri, Eric Kalil Cipriano e Eric Kalil Cipriano; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena os imóveis bem como as futuras unidades em garantia, sendo o imóvel de matricula n° 4.102, registrado no 1° Oficial do Registro de Imóveis de Londrina; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente a posse e todos os direitos relacionados a ela; (IV) Cessão Fiduciária: Cede todos os Direitos Creditórios e demais rendimentos oriundos dos Direitos Creditórios listados no Anexo do Contrato de Cessão fiduciária;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 210
Volume na Data de Emissão: R$ 41.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 41000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 4,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por MARCELO MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, MARCOS MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA.; (ii) Fiança prestada por CONSTRUCOMPANY CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 28 - Esquina Jardyn; (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 30 - Camino Alto Boa Vista; e (vii) Seguros, sendo eles Seguros de Riscos de Engenharia e Seguros de Responsabilidade Civil.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 71
Volume na Data de Emissão: R$ 3.623.862,97	**Quantidade de ativos:** 3500
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente aos semestres encerrados em junho e dezembro de 2024.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção dos recursos decorrentes da integralização dos CRI, um fundo de despesas no valor de R$ 30.000,00 cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento das despesas da operação de emissão dos CRI	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 258
Volume na Data de Emissão: R$ 17.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 17300
Data de Vencimento: 19/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024 - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora referente ao 2º, 3º e 4º Trimestres;	
Garantias: (i) O Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Fundo de Despesas; (vi) o Fundo de Reserva; (vii) o Fundo de Obras; e (viii) o Endosso do Seguro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 260
Volume na Data de Emissão: R$ 18.233.871,00	**Quantidade de ativos:** 18233871
Data de Vencimento: 15/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrículas com a averbação das alienações fiduciárias; - Relatório de destinação de recursos referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Cópia das demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Tecnisa ou de seus balancetes anuais referente ao ano de 2024; - Declaração da Emissora atestando o cumprimento das obrigações constantes na Escritura e inocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado, na forma do modelo constante do Anexo III a Escritura de Emissão de Notas Comerciais; e - Cópias de todos os demonstrativos financeiros e contábeis auditados da Emissora.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciárias de CEPAC; e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 20.275.000,00	**Quantidade de ativos:** 20275
Data de Vencimento: 23/02/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato social da Cedente atualizado. - Relatório gerencial acerca dos Instrumentos de Venda e Compra de Lote, em formato Excel, com base no Período de Apuração imediatamente anterior, nos termos acordados com a Emissora, contendo no mínimo as seguintes informações, identificadas por cada Lote: (i) valores pagos, incluindo eventuais penalidades por atraso, por cada Adquirente no mês de referência; (ii) valores inadimplidos por cada Adquirente no mês de referência e nos meses anteriores; (iii) valores renegociados; (iv) valores pagos a título de Prêmio a serem devolvidos às Cedentes; (v) valores pagos a título de Comissão de Venda a serem devolvidos às Cedentes ou terceiros por elas indicados; (vi) valores a serem devolvidos aos Adquirentes em caso de distrato, caso aplicável referente aos meses de Novembro e Dezembro de 2024.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 279
Volume na Data de Emissão: R$ 45.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 45000000
Data de Vencimento: 19/05/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 07.882.930/0001-65; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre as unidades autônomas do Empreendimento Raízes Reserve; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos ou a serem detidos pela Fiduciante, principais ou acessórios, performados ou não performados, oriundos do eventual sobejo resultante (i) do produto econômico da excussão das Unidades Autônomas ou do Imóvel no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, ou (ii) da indenização efetivamente paga pelo poder expropriante, em caso de desapropriação do Imóvel,	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

caso estes sejam superiores ao saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, independentemente de onde se encontrarem, inclusive, mas não se limitando a, enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 290
Volume na Data de Emissão: R$ 10.387.000,00	**Quantidade de ativos:** 10387
Data de Vencimento: 28/02/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Lote de Crédito Imobiliário representado por sua respectiva CCI pode ser garantido pela respectiva Alienação Fiduciária de Lote, constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote (Alienação Fiduciária de Lote); (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 262
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:** 0
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; - Declaração de Imposto de Renda de Leandro de Sá Pinheiro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 127
Volume na Data de Emissão: R$ 24.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 24400
Data de Vencimento: 10/10/2039	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Prazo final para envio da Notificação aos Devedores dos créditos cedidos.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóveis, estipulada, nos Contratos de Venda e Compra e nos Contratos de Empréstimo. Em razão da cessão de Créditos Imobiliários, a Emissora sub-rogou-se automaticamente, em caráter irrevogável e irretratável, em todos os direitos relativos às garantias dos Contratos de Venda e Compra e Contratos de Empréstimo, nos termos do parágrafo 1º do artigo 22 da Lei nº 10.931/2004, em especial a Alienação Fiduciária; e (II) Fundo de reserva.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 34.867.805,00	**Quantidade de ativos:** 34867805
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Série: 5	**Emissão:** 146
Volume na Data de Emissão: R$ 5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 20/01/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cartão de Fiança Bancária: Será garantido por Carta de Fiança Bancária nº 639.075-1 emitida pelo Banco Safra, no valor de 17.707.140,46 milhões de reais, Carta de Fiança Bancária nº 10042301008000 emitida pelo Banco Itaú Unibanco no valor de 23.382.206,00 milhões de reais e Carta de Fiança Bancária nº 641.497-8 emitida pelo Banco Safra, no valor de 4.298.049,84 milhões de reais, perfazendo o valor total de 45.387.396,30 milhões de reais.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 258
Volume na Data de Emissão: R$ 8.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 8200
Data de Vencimento: 20/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024 - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora referente ao 2º, 3º e 4º Trimestres;	
Garantias: (i) O Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Fundo de Despesas; (vi) o Fundo de Reserva; (vii) o Fundo de Obras; e (viii) o Endosso do Seguro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 260
Volume na Data de Emissão: R$ 34.027.230,00	**Quantidade de ativos:** 34027230

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Data de Vencimento: 17/05/2027
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrículas com a averbação das alienações fiduciárias; - Relatório de destinação de recursos referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Cópia das demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Tecnisa ou de seus balancetes anuais referente ao ano de 2024; - Declaração da Emissora atestando o cumprimento das obrigações constantes na Escritura e inocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado, na forma do modelo constante do Anexo III a Escritura de Emissão de Notas Comerciais; e - Cópias de todos os demonstrativos financeiros e contábeis auditados da Emissora.
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciárias de CEPAC; e (iv) Fundo de Despesas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 71
Volume na Data de Emissão: R$ 3.464.778,00	**Quantidade de ativos:** 3464778
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente aos semestres encerrados em junho e dezembro de 2024.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção dos recursos decorrentes da integralização dos CRI, um fundo de despesas no valor de R$ 30.000,00 cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento das despesas da operação de emissão dos CRI	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 279
Volume na Data de Emissão: R$ 7.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 7000000

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Data de Vencimento: 17/02/2027
Taxa de Juros: IPCA + 9,6% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 07.882.930/0001-65; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre as unidades autônomas do Empreendimento Raízes Reserve; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos ou a serem detidos pela Fiduciante, principais ou acessórios, performados ou não performados, oriundos do eventual sobejo resultante (i) do produto econômico da excussão das Unidades Autônomas ou do Imóvel no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, ou (ii) da indenização efetivamente paga pelo poder expropriante, em caso de desapropriação do Imóvel, caso estes sejam superiores ao saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, independentemente de onde se encontrarem, inclusive, mas não se limitando a, enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 6	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 9.584.551,00	**Quantidade de ativos:** 9584551
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 6	**Emissão:** 71
Volume na Data de Emissão: R$ 4.244.350,00	**Quantidade de ativos:** 4244350
Data de Vencimento: 17/01/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente aos semestres encerrados em junho e dezembro de 2024.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção dos recursos decorrentes da integralização dos CRI, um fundo de despesas no valor de R$ 30.000,00 cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento das despesas da operação de emissão dos CRI	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 6	**Emissão:** 279
Volume na Data de Emissão: R$ 15.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 15500000
Data de Vencimento: 18/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,6% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 07.882.930/0001-65; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre as unidades autônomas do Empreendimento Raízes Reserve; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos ou a serem detidos pela Fiduciante, principais ou acessórios, performados ou não performados, oriundos do eventual sobejo resultante (i) do produto	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

econômico da excussão das Unidades Autônomas ou do Imóvel no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, ou (ii) da indenização efetivamente paga pelo poder expropriante, em caso de desapropriação do Imóvel, caso estes sejam superiores ao saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, independentemente de onde se encontrarem, inclusive, mas não se limitando a, enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 7	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 8.551.703,00	**Quantidade de ativos:** 8551703
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 7	**Emissão:** 279
Volume na Data de Emissão: R$ 7.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 700000000
Data de Vencimento: 17/02/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,95% a.a. na base 252.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 07.882.930/0001-65; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre as unidades autônomas do Empreendimento Raízes Reserve; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos ou a serem detidos pela Fiduciante, principais ou acessórios, performados ou não performados, oriundos do eventual sobejo resultante (i) do produto econômico da excussão das Unidades Autônomas ou do Imóvel no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, ou (ii) da indenização efetivamente paga pelo poder expropriante, em caso de desapropriação do Imóvel, caso estes sejam superiores ao saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, independentemente de onde se encontrarem, inclusive, mas não se limitando a, enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 8	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 8.551.703,00	**Quantidade de ativos:** 8551703
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 8	**Emissão:** 279
Volume na Data de Emissão: R$ 15.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 15500000
Data de Vencimento: 18/11/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 07.882.930/0001-65; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre as unidades autônomas do Empreendimento Raízes Reserve; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos ou a serem detidos pela Fiduciante, principais ou acessórios, performados ou não performados, oriundos do eventual sobejo resultante (i) do produto econômico da excussão das Unidades Autônomas ou do Imóvel no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, ou (ii) da indenização efetivamente paga pelo poder expropriante, em caso de desapropriação do Imóvel, caso estes sejam superiores ao saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, independentemente de onde se encontrarem, inclusive, mas não se limitando a, enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 9	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 8.551.703,00	**Quantidade de ativos:** 8551703
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 10	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 17.103.406,00	**Quantidade de ativos:** 17103406
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 11	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 9.063.130,00	**Quantidade de ativos:** 9063130
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 12	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 8.108.014,00	**Quantidade de ativos:** 8108014
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 13	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 8.108.014,00	**Quantidade de ativos:** 8108014
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 14	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 8.108.014,00	**Quantidade de ativos:** 8108014
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 15	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 16.216.029,00	**Quantidade de ativos:** 16216029
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 16	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 7.858.420,00	**Quantidade de ativos:** 7858420

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Data de Vencimento: 28/12/2026
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 17	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 7.007.061,00	**Quantidade de ativos:** 7007061
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 18	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 7.007.061,00	**Quantidade de ativos:** 7007061
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 19	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 7.007.061,00	**Quantidade de ativos:** 7007061
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 20	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 14.014.124,00	**Quantidade de ativos:** 14014124
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 33	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 275.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 275
Data de Vencimento: 26/09/2026	
Taxa de Juros: TR + 9,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 93	**Emissão:** 93
Volume na Data de Emissão: R$ 14.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 14800
Data de Vencimento: 16/11/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Atualização do valor da garantia de Alienação Fiduciária de Participação com base nas demonstrações financeiras do ano de 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora e das Garantidoras PJ; - Cópia atualizada das matrículas do Imóvel Garantia; - Aditamento ao Termo de Securitização, com o intuito de alterar o cronograma de pagamentos, conforme deliberado em assembleia realizada em 04/12/2024; aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais, com o intuito de alterar o cronograma de pagamentos, conforme deliberado em assembleia realizada em 04/12/2024. - Destinação de recursos com os respectivos documentos comprobatório referente aos semestres encerrados em junho de 2024 e dezembro de 2024.	
Garantias: (i) Fiança prestada por: Labor Desenvolvimento, Labor Engenharia, Igor Malfera e José Marfará; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: A alienação fiduciária representa por este instrumento recairá sobre a fração ideal do imóvel objeto da matrícula 1488 do 8º Oficial do Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG equivalente à área total das unidades individualizadas listadas no Anexo. (iii) Alienação Fiduciária de Participações de 100% das quotas da Sociedade MMC LOURDES BAHIA INCORPORAÇÕES SPE LTDA.; (iv) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Compromissados e Existentes, referente aos instrumentos de venda ou promessa de venda de Unidades, tais contatos estão devidamente identificados no "Anexo - Direitos Creditórios"; (vi) Fundo de Reserva. A Operação contará com a garantia do Fundo de Despesas, mantido na Conta da Operação, cujos recursos serão	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas da Operação (incluindo os tributos aplicáveis), sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 304	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 24.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 24500
Data de Vencimento: 15/08/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; e (iv) a Cessão Fiduciária de Recebíveis sendo esta última compartilhada entre os CRI 304, 305 e 399 da True.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 305	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 35.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 35500
Data de Vencimento: 15/08/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio da cópia da Declaração de Conformidade com os Climate Bonds Standards. (Disponibilizar no site da OT). (30-04-2024) - Prazo final para o envio da Verificação dos índice de cobertura BRK. (16-02-2024; 17-05-2024; 16-08-2024; 18-11-2024) - Prazo final para verificação trimestral de eventuais Novos Equipamentos: as Fiduciantes devem enviar Notificação Novos Equipamentos contendo a relação, localização e as características de novos equipamentos, adquiridos no mês imediatamente anterior e instalados em cada SGD, os quais obrigatoriamente passarão a ser da garantia, acompanhado das respectivas notas fiscais. Havendo Novos Equipamentos deverá ser firmado em até em até 6 meses contados da data de recebimento da Notificação Novos Equipamentos o Aditamento ao contrato. (15-07-2024; 15-10-2024) - Verificação trimestral de eventuais Novos	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Equipamentos: as Fiduciantes devem enviar Notificação Novos Equipamentos contendo a relação, localização e as características de novos equipamentos, adquiridos no mês imediatamente anterior e instalados em cada SGD, os quais obrigatoriamente passarão a ser da garantia, acompanhado das respectivas notas fiscais. Havendo Novos Equipamentos deverá ser firmado em até em até 6 meses contados da data de recebimento da - - - Notificação Novos Equipamentos o Aditamento ao contrato. (05-04-2024; 04-10-2024) - Prazo final para verificação trimestral de eventuais Novos Equipamentos: as Fiduciantes devem enviar Notificação Novos Equipamentos contendo a relação, localização e as características de novos equipamentos, adquiridos no mês imediatamente anterior e instalados em cada SGD, os quais obrigatoriamente passarão a ser da garantia, acompanhado das respectivas notas fiscais. Havendo Novos Equipamentos deverá ser firmado em até em até 6 meses contados da data de recebimento da Notificação Novos Equipamentos o Aditamento ao contrato. (15-04-2024) - Prazo final para o envio da cópia de seus respectivos balancetes atualizados, para fins de revisão do valor dos equipamentos com base no valor contábil previsto em tais balancetes, acompanhados de declaração das Fiduciantes especificando os equipamentos e quais valores devem ser considerados. Ainda, os Equipamentos serão avaliados anualmente por uma empresa especializada para acompanhamento das necessidades de manutenção. (15-04-2024) - Prazo final para o envio de cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Athon Energia, ou outra sociedade que passe a deter o controle das Cedentes, e dos respectivos balancetes atualizados e não auditados das Cedentes. (15-04-2024)
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; e (iv) a Cessão Fiduciária de Recebíveis sendo esta última compartilhada entre os CRI 304, 305 e 399 da True.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 371	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 4,8444% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 378	**Emissão:** 1

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 5,3621% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio das Informações Financeiras Auditadas, referente ao ano findo, bem como o cálculo dos Índices Financeiros realizado pela Devedora (Tenda), memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para obtenção do índice financeiro em referência, e Declaração dos Representantes Legais da Devedora atestando o cumprimento das disposições constantes na Escritura de Debêntures. (02-04-2024) - Prazo final para o envio do Relatório de Rating, devidamente atualizado. (14-11-2024) - Prazo final para o envio das Informações Financeiras Auditadas, referente ao 2º Trimestre, bem como o cálculo dos Índices Financeiros realizado pela Devedora (Tenda), memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para obtenção do índice financeiro em referência, e Declaração dos Representantes Legais da Devedora atestando o cumprimento das disposições constantes na Escritura de Debêntures. (13-05-2024; 12-08-2024) - Contrato de Compartilhamento de Garantias registrado nos RTD SP - Contrato social das 9 Sociedades constando os registros dos gravames das Quotas registrados nas JC competentes - Prazo final para o envio do Relatório Semestral de Destinação de Recursos, nos moldes do Anexo XIII do Termo de Securitização, bem como o cronograma físico financeiro de avanço de obras e o relatório de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Emissora e-ou empresa especializada contratada para este fim. (18-07-2024) - Prazo final para o envio do relatório mensal de gestão. (15-05-2024; 13-09-2024; 15-10-2024) - Prazo final para o envio da verificação do Fundo de Despesas. (R$ 70 Mil) (13-09-2024; 15-10-2024; 14-11-2024; 13-12-2024) - Prazo final para o envio das Informações Financeiras Auditadas, referente ao 3º Trimestre, bem como o cálculo dos Índices Financeiros realizado pela Devedora (Tenda), memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para obtenção do índice financeiro em referência, e Declaração dos Representantes Legais da Devedora atestando o cumprimento das disposições constantes na Escritura de Debêntures. (14-11-2024)	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Em relação aos Créditos Imobiliários, para assegurar o fiel e pontual pagamento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definidas), foram outorgadas, de forma compartilhada, em favor das Dívidas de Mercado: (i) Cessão Fiduciária de (a) Direitos dos Contratos Cedidos da Devedora, (b) Rendimentos dos Investimentos Permitidos da Devedora, (c) Direitos dos Contratos Cedidos da TNI e (d) Rendimentos dos Investimentos Permitidos da TNI; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, compartilhadas entre as Dívidas de Mercado.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Ativo: CRI	
Série: 382	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 75.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 75000
Data de Vencimento: 20/05/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas das SPEs; (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis Comerciais; (v) Cessão Fiduciária Sobejo Hipoteca; e (vi) Cessão Fiduciária Sobejo CFQ.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 391	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 71.770.140,00	**Quantidade de ativos:** 72000
Data de Vencimento: 10/03/2025	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme AGT de 06/09/2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 397	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 29/06/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: Não foram constituídas garantias. Os CRI contam com o Regime Fiduciário e Patrimônio Separado sobre os créditos imobiliários lastro.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 399	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 22.850.000,00	**Quantidade de ativos:** 22850
Data de Vencimento: 15/08/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matricula n° 2.413 registrado no 1° Cartório de Registro de Imóveis de Maragogi, AL no endereço Rodovia AL 101 Norte, s/n, Sítio Boca do Rio, Gleba A, Zona Rural, Japaratinga, AL, CEP 57.950-000; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matricula n° 351 registrado no 3° Cartório de Registro de Imóveis de Maceió, AL no endereço na Rodovia AL 101 Norte, s/n, Maceió, AL, CEP 57.039-700 (liberada conforme AGT de 12/12/2023); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;(iv) Fiança prestada pelo Sr. Mário Gonçalo Morais e Vasconcellos e pela Sra. Márcia Luíza Morais e Vasconcelllos; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 414	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 84.486.333,16	**Quantidade de ativos:** 1000000
Data de Vencimento: 25/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRI contarão com o Fundo de Reserva, observada a ordem de prioridade de classes. Em Garantia dos Créditos Imobiliários, foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóvel. Ainda, as SPE assumiram as obrigações	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

de Recompra Compulsória (durante o Período de Enquadramento) e pagamento da Multa de Indenizatória, que contam com a Coobrigação da Helbor

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 415	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 23.611.433,77	**Quantidade de ativos:** 1000000
Data de Vencimento: 24/07/2053	
Taxa de Juros: IGP-M + 7,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRI contarão com o Fundo de Reserva, observada a ordem de prioridade de classes. Em Garantia dos Créditos Imobiliários, foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóvel. Ainda, as SPE assumiram as obrigações de Recompra Compulsória (durante o Período de Enquadramento) e pagamento da Multa de Indenizatória, que contam com a Coobrigação da Helbor	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 416	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 11.804.716,89	**Quantidade de ativos:** 1000000
Data de Vencimento: 24/07/2053	
Taxa de Juros: IGP-M + 6% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRI contarão com o Fundo de Reserva, observada a ordem de prioridade de classes. Em Garantia dos Créditos Imobiliários, foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóvel. Ainda, as SPE assumiram as obrigações de Recompra Compulsória (durante o Período de Enquadramento) e pagamento da Multa de Indenizatória, que contam com a Coobrigação da Helbor	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Ativo: CRI	
Série: 417	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 24/07/2053	
Taxa de Juros: .	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRI contarão com o Fundo de Reserva, observada a ordem de prioridade de classes. Em Garantia dos Créditos Imobiliários, foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóvel. Ainda, as SPE assumiram as obrigações de Recompra Compulsória (durante o Período de Enquadramento) e pagamento da Multa de Indenizatória, que contam com a Coobrigação da Helbor	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 424	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 54.133.000,00	**Quantidade de ativos:** 54133
Data de Vencimento: 08/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 7,26% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 425	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 54.133.000,00	**Quantidade de ativos:** 54133
Data de Vencimento: 08/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 7,26% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: Os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 426	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 54.133.000,00	**Quantidade de ativos:** 54133
Data de Vencimento: 08/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 360. **IPCA + 7,26% a.a. na base 360.**	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 427	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 29/07/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Foram constituídas as seguintes garantias para a Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Ecopark); (ii) Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Imperial V.I); (iii) Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Novo Oriente); (iv) Fundos de Despesa e Liquidez; e (v) Aval Paulo Cesar Malvezi e Bruno Maccagnan Malvezi.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 433	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Data de Vencimento: 15/10/2031
Taxa de Juros: IPCA + 8,0804% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias da Emissão: (i) Coobrigação da Cedente perante à Emissora solidariamente com a Devedora; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 434	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 20/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252. **IPCA + 7,5% a.a. na base 252.** **IPCA + 8,5% a.a. na base 252.** **IPCA + 7,5% a.a. na base 252.**	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Aval, Cessão Fiduciária e o Seguro Garantia Financeira.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 440	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100
Data de Vencimento: 15/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) promessa da Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva e (v) Fiança.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 445	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 20/10/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança dos Fiadores da Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) alienação fiduciária dos Imóveis por meio do Contrato de Alienação Fiduciária; (iii) a cessão fiduciária de direitos creditórios oriundos das vendas dos imóveis objeto dos empreendimentos desenvolvidos pelas Cedentes por meio do Contrato de Cessão Fiduciaria; e (iv) o Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 447	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 655.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 655000
Data de Vencimento: 15/03/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 5,93% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Laudo de avaliação dos imóveis (anualmente 2023 e 2024); - Prazo final para o envio da Declaração de não ocorrência de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, assinada por seus representantes legais, na forma da Cláusula 11.1.3. (31-03-2023; 28-03-2024) - Prazo final para o envio da verificação dos valores depositados na Conta Centralizadora, na forma dos contratos de Cessão Fiduciária. (10-12-2024) - Prazo final para o envio das demonstrações financeiras, acompanhadas do relatório do auditor independente. (28-03-2024) - Prazo final para o envio dos Aditamentos aos Contratos de Cessão Fiduciária, devidamente atualizados com a relação dos Contratos de Locação. (31-10-2024)	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Despesas e (iv) Fundo de Reserva.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 454	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 160.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 160000
Data de Vencimento: 30/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente assinado e registrado. - Prazo final para o envio das suas Demonstrações Financeiras auditadas da Devedora, referentes ao exercício encerrado. (28-03-2024) - Prazo final para o envio da cópia das demonstrações financeiras anuais do avalista. (28-03-2024) - Prazo final para o envio da cópia do Balancete Trimestral relativo ao respectivo trimestre. (13-05-2024; 14-11-2024)	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienações Fiduciárias de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 455	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 30/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente assinado e registrado. - Prazo final para o envio das suas Demonstrações Financeiras auditadas da Devedora, referentes ao exercício encerrado. (28-03-2024) - Prazo final para o envio da cópia das demonstrações financeiras anuais do avalista. (28-03-2024) - Prazo final para o envio da cópia do Balancete Trimestral relativo ao respectivo trimestre. (13-05-2024; 14-11-2024)	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienações Fiduciárias de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 456	**Emissão:** 456
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 15/10/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: São garantias da Emissão: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrente da exploração desenvolvidas no imóvel de matrícula 135.871; (ii) a Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, (iii) Alienação Fiduciária dos Imóveis de matrículas nº 23.037 e 23.038 da cidade de Duque de Caxias/RJ (iv) Alienação Fiduciária do Imóvel de matrícula nº 135.871 da cidade de Barueri/SP; (v) Fundo de Despesas no montante de 95.000,00 (noventa e cinco mil reais) e (vi) Patrimônio Separado.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 459	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 40.367.466,00	**Quantidade de ativos:** 40367466
Data de Vencimento: 12/05/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Foram constituídas: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 460	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 26.911.644,00	**Quantidade de ativos:** 26911644
Data de Vencimento: 12/05/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 4,5% a.a. na base 360.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Foram constituídas: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 462	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 185.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 185000
Data de Vencimento: 16/11/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Hipoteca; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Reserva e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 465	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 81.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 81000
Data de Vencimento: 08/12/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Balanço patrimonial, das demonstrações financeiras e demonstrações contábeis da I410 JOSE HOMERO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (DEVEDORA), bem como as demonstrações financeiras da GAFISA S.A. (GARANTIDOR) ref. a 2023 e 2024- Termo de Cessão celebrado nos moldes do Anexo III e registrado no RTD SP (2024) - Apuração do Índice de Preço do Empreendimento Imobiliário (Valor Total das Unidades Comercializadas pela Área Total das Unidades Comercializadas deve ser (i) mínimo de 7.200,00-m² entre março de 2022 a 31-12-2022; e (ii) maior que 7.200,00-m² a partir de 01-01-2023 - Apuração do fundo de obras (2024) - Relatório de Medição de Obras (2024) - Apuração da razão mínima de garantia (desde a data da emissão até a presente data) - Laudo de Avaliação do Imóvel por uma das seguintes empresas: RichardEllis, Cushman, CBRE, JLL, Binswanger e Engebanc (2023 e 2024)	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: (i) Aval outorgado por GAFISA S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.545.826/0001-07; (ii) Fiança outorgada por GAFISA S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.545.826/0001-07; (iii) Fundo de Juros; (iv) Fundo de Obras; (v) Fundo de Reserva; (vi) Alienação fiduciária de Quota; (vii) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (viii) Cessão Fiduciária.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 473	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 256.568.000,00	**Quantidade de ativos:** 256568
Data de Vencimento: 22/11/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio da cópia do Relatório de Destinação Semestral, nos moldes do Anexo (III) da Escritura de Debêntures, bem como o Cronograma Físico Financeiro e o Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado pelo engenheiro responsável. (31-05-2024; 29-11-2024) - Prazo final para envio da apuração da Razão de Garantia (o somatório do saldo devedor dos CRI 473ª e dos CRI 486ª Séries efetivamente integralizado corresponde a no máximo de 70% do somatório do valor dos imóveis constante do Anexo II do Contato de AF de Imóveis) (09-12-2024) - Prazo final para envio da apuração do Índice Mínimo de Garantia da CF de Recebíveis (Mínimo de 120% do somatório da parcela mensal vincenda do CRI e dos CRI 486ª Série) (09-12-2024) - Prazo final para envio do relatório de monitoramento (15-04-2024; 15-05-2024; 16-09-2024; 15-10-2024; 18-11-2024; 16-12-2024)	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária, compartilhada entre os CRI da 473ª e 486ª séries da 1ª da Emissão da Securitizadora; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis compartilhada entre os CRI da 473ª e 486ª séries da 1ª da Emissão da Securitizadora; (iii) Fundo de Reserva e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 477	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 34.940.000,00	**Quantidade de ativos:** 34940
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,75% a.a. na base 360.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Alienação Fiduciária de Superfície.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 478	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 69.880.000,00	**Quantidade de ativos:** 69880
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,75% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Alienação Fiduciária de Superfície.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 479	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 69.880.000,00	**Quantidade de ativos:** 69880
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Alienação Fiduciária de Superfície.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 480	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 23/02/2026	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Taxa de Juros: IPCA + 7,95% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio dos balancetes trimestrais consolidados da Emissora e das demais empresas do grupo econômico (07-02-2024; 08-05-2024; 07-08-2024; 07-11-2024) - Prazo final para verificar os Índices Financeiros da Devedora (Porto 5) a partir das demonstrações financeiras combinadas da Emissora (True) (28-03-2024) - Prazo final para envio do relatório mensal de gestão (31-10-2024) - Prazo final para o envio do saldo do Fundo de Despesas para verificação do limite mínimo de R$40.000,00 (31-12-2024) - Prazo final para o envio da descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, informando o valor total destinado a cada dos Empreendimentos Alvo durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação e respeitando o prazo limite da Data de Vencimento, juntamente com (b) cronograma físico-financeiro, relatório de medição de obras, devidamente assinado pelo responsável técnico da obra que demonstre a correta destinação dos recursos (31-01-2024; 31-07-2024) - Prazo final para o envio das (i) Demonstrações Financeiras do último exercício social acompanhadas do relatório de administração e aprecer dos auditores independentes e(ii) declaração assinada pelos representantes legais da emissora atestando a observancia dos Índices Financeiros com memória de cálculo (Caso de vencimento antecipado pelo descumprimento) (02-10-2024)
Garantias: Fiança prestada pelo Sr. Carlos Berto Soares da Silva Pinto, pelo Sr. Antonio Fernando Soares da Silva Pinto e pelo Sr. Rafael Ribeiro Nascimento.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 486	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 105.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 105000
Data de Vencimento: 22/11/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio da declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i)que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures;(ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social. (31-03-2023; 28-03-2024) - Prazo final para o envio do relatório de destinação de recursos, nos moldes do anexo III da Escritura de Emissão, descrevendo os valores destinados ao	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

empreendimento imobiliário, acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como dos relatório de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis e-ou empresa especializada, que demonstrem a correta destinação dos recursos. (30-11-2022; 31-05-2023; 30-11-2023; 31-05-2024; 29-11-2024) - Prazo final para o envio do Relatório Mensal de Gestão. (13-09-2024) - Prazo final para o envio do Relatório de Monitoramento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente. (20-05-2024; 18-09-2024; 18-10-2024; 19-11-2024; 18-12-2024) - Prazo final para o envio do Relatório de Monitoramento. (15-04-2024; 15-05-2024; 14-06-2024; 13-09-2024; 10-10-2024; 14-11-2024; 13-12-2024) - Prazo final para o envio do Relatório de Monitoramento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente. (19-04-2024) - Prazo final para o envio da verificação do Fundo de Despesas (mín. R$ 40.000,00). (31-10-2024) - Prazo final para o envio da cópia das suas demonstrações financeiras contábeis auditadas relativas ao exercício social findo, acompanhadas do relatório de revisão dos auditores independentes. (28-03-2024) - Prazo final para o envio das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado. (28-03-2024)
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária, sendo ambas compartilhadas entre os CRI das 473ª e 486ª séries da 1ª emissão da Securitizadora; (iii) Fundo de Reserva e (iv) Fundo de Despesas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 493	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 21/03/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de imóvel de 202 (duzentas e duas) unidades autônomas do empreendimento hoteleiro denominado ?Novotel Salvador Rio Vermelho?, localizado na Rua Monte Conselho, nº 505, Rio Vermelho, CEP 41.940-370, na cidade de Salvador, estado da Bahia, objeto das matrículas listadas no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, todas do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador/BA; e (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios cujo montante correspondente ao Fluxo de Caixa Livre do Empreendimento Hoteleiro será calculado mensalmente pela Companhia, de acordo com a fórmula descrita no Contrato de Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Série: 500	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 115.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 115000
Data de Vencimento: 25/03/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matricula n° 2.413 registrado no 1° Cartório de Registro de Imóveis de Maragogi, AL no endereço Rodovia AL 101 Norte, s/n, Sítio Boca do Rio, Gleba A, Zona Rural, Japaratinga, AL, CEP 57.950-000; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matricula n° 351 registrado no 3° Cartório de Registro de Imóveis de Maceió, AL no endereço na Rodovia AL 101 Norte, s/n, Maceió, AL, CEP 57.039-700 (liberada conforme AGT de 12/12/2023); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;(iv) Fiança prestada pelo Sr. Mário Gonçalo Morais e Vasconcellos e pela Sra. Márcia Luíza Morais e Vasconcelllos; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 509	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 130.350.000,00	**Quantidade de ativos:** 130350000
Data de Vencimento: 15/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas em favor dos Titulares do CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 510	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 169.650.000,00	**Quantidade de ativos:** 169650000
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3% a.a. na base 252.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas em favor dos Titulares do CRI.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 513	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Livro de Registro de Debêntures Nominativas e Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas da PNU Nações arquivados na JUCESP; - Aditamento ao (i) Contrato de Cessão Fiduciária, (ii) Escritura de Emissão de Debêntures, (iii) Termo de Securitização e (iv) Escritura de Emissão de CCI nos termos da AGT de 05/08/2022 -Aditamento ao (i) Contrato de Cessão Fiduciária 2021; (ii) Contrato de Cessão Fiduciária 2022; (iii) Termo de Securitização; (iv) Escritura de Emissão de Debêntures; (v) Escritura de Emissão de CCI nos termos da AGCRI de 16/08/2023.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela WT Participações; (ii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios de titularidade da Devedora, originados no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, relacionados à Parcela Habite-se, bem como respectiva atualização monetária, remuneração, encargos e quaisquer outros acessórios devidos no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, conforme formalizada pelos Contratos de Cessão Fiduciária; e (ii) Seguro Garantia Financeira, com cobertura correspondente a no mínimo R$15.000.000,00 (dez milhões de reais), emitido em termos aceitáveis aos potenciais investidores dos CRI, pela KOVR Seguradora S.A., com resseguro da Beazley Furlonge Limited ? Lloyd?s, por prazo não inferior a Data de Vencimento. As garantias listadas nos itens (ii) e (iii) acima foram firmadas de forma compartilhada entre a presente Emissão, entre a Série 418ª e a 69ª Emissão da Securitizadora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 515	**Emissão:** 1

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Volume na Data de Emissão: R$ 55.900.000,00	**Quantidade de ativos:** 55900
Data de Vencimento: 18/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252. **IPCA + 10,5% a.a. na base 252.**	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) promessa da Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva e (v) Fiança.	

Emissora: CONSIGNADOS I COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S.A	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 1.260.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1260000
Data de Vencimento: 20/06/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,97% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: A Emissora não realizou o envio dos seguintes documentos: - Via original da Escritura de Emissão, arquivada perante a JUCESP; - Via original do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, registrado no RTD da Cidade de São Paulo; - Demonstrações Financeiras Padronizadas (DFP) da Emissora do exercício social findo em 31/12/2024; - Organograma completo do grupo societário da Emissora, atualizado até a data base de 31/12/2024; e - Declaração do Diretor de Relações com Investidores da Emissora atestando o cumprimento das obrigações dispostas na Escritura de Emissão. OBSERVAÇÃO: "Ressaltamos que o preço unitário da série CSCF31 é calculado com base nas Demonstrações Financeiras da Emissora, conforme previstos nos Documentos da Operação, devendo a Emissora informar a B3, bem como este Agente Fiduciário. Sendo certo que, não recebemos a respectiva Demonstração Financeira nos trimestres de 2023 e 2024, logo, não há validação por parte deste Agente Fiduciário até o momento de finalização deste Relatório Anual."	
Garantias: Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da totalidade dos Direitos Creditórios oriundos de Empréstimos Consignados que atendam às Condições de Cessão e aos Critérios de Elegibilidade.	

Emissora: CONSIGNADOS I COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S.A

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 238.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 238800
Data de Vencimento: 20/08/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: A Emissora não realizou o envio dos seguintes documentos: - Via original da Escritura de Emissão, arquivada perante a JUCESP; - Via original do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, registrado no RTD da Cidade de São Paulo; - Demonstrações Financeiras Padronizadas (DFP) da Emissora do exercício social findo em 31/12/2024; - Organograma completo do grupo societário da Emissora, atualizado até a data base de 31/12/2024; e - Declaração do Diretor de Relações com Investidores da Emissora atestando o cumprimento das obrigações dispostas na Escritura de Emissão. OBSERVAÇÃO: "Ressaltamos que o preço unitário da série CSCF31 é calculado com base nas Demonstrações Financeiras da Emissora, conforme previstos nos Documentos da Operação, devendo a Emissora informar a B3, bem como este Agente Fiduciário. Sendo certo que, não recebemos a respectiva Demonstração Financeira nos trimestres de 2023 e 2024, logo, não há validação por parte deste Agente Fiduciário até o momento de finalização deste Relatório Anual."	
Garantias: Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da totalidade dos Direitos Creditórios oriundos de Empréstimos Consignados que atendam às Condições de Cessão e aos Critérios de Elegibilidade.	

Emissora: CONSIGNADOS I COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S.A	
Ativo: Debênture	
Série: 3	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 10.893.996,00	**Quantidade de ativos:** 1200
Data de Vencimento: 20/08/2031	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: A Emissora não realizou o envio dos seguintes documentos: - Via original da Escritura de Emissão, arquivada perante a JUCESP; - Via original do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, registrado no RTD da Cidade de São Paulo; - Demonstrações Financeiras Padronizadas (DFP) da Emissora do exercício social findo em 31/12/2024; - Organograma completo do grupo societário da Emissora, atualizado até a data base de 31/12/2024; e - Declaração do Diretor de Relações com Investidores da Emissora atestando	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

o cumprimento das obrigações dispostas na Escritura de Emissão. OBSERVAÇÃO: "Ressaltamos que o preço unitário da série CSCF31 é calculado com base nas Demonstrações Financeiras da Emissora, conforme previstos nos Documentos da Operação, devendo a Emissora informar a B3, bem como este Agente Fiduciário. Sendo certo que, não recebemos a respectiva Demonstração Financeira nos trimestres de 2023 e 2024, logo, não há validação por parte deste Agente Fiduciário até o momento de finalização deste Relatório Anual."
Garantias: Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da totalidade dos Direitos Creditórios oriundos de Empréstimos Consignados que atendam às Condições de Cessão e aos Critérios de Elegibilidade.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 525.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 525000
Data de Vencimento: 21/01/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Hipoteca: Hipoteca de Terceiro e Quarto Grau dos imóveis localizados na cidade de Campinas, Estado de São Paulo e registrados sob as matrículas: 26.235, 26.241, 26.294, 26.325, 26.326, 26.383, 26.396, 26.398, 26.438; (II) Fundos de despesas: será constituído, pelo Banco Pine, pelo período de 1 (um) ano contado da Data de Emissão, um fundo de despesas que ficará retido na conta corrente nº 16124-9, mantida na agência 0910 do Banco Itaú, de titularidade da Emissora	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 5
Volume na Data de Emissão: R$ 350.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 350000
Data de Vencimento: 20/12/2025	
Taxa de Juros: CDI + 1,02% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações: da Companhia de titularidade da Desenvolvedora e do FIP Apolo, bem como quaisquer bens, valores mobiliários ou títulos nos quais as ações dadas em garantia sejam convertidas, substituídas ou permutadas, incluindo todas as opções, bonificações ou direitos de qualquer natureza que sejam emitidos ou outorgados.; e (ii) Fiança: da Serena Energia e SPEs (Arco Energia 1 S.A., Arco Energia 3 S.A., Arco Energia 5 S.A. e Arco Energia 6 S.A.)

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 12
Volume na Data de Emissão: R$ 4.750.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 4750000000
Data de Vencimento: 13/02/2030	
Taxa de Juros: CDI + 0,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: A) Contrato de Cessão	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 14
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 30/04/2029	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 20
Volume na Data de Emissão: R$ 880.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 880000
Data de Vencimento: 13/02/2030	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,37% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantia: (i) Aval - Aval cedido por: Marcelo Orberg.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 18
Volume na Data de Emissão: R$ 91.018.000,00	**Quantidade de ativos:** 91018
Data de Vencimento: 02/02/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, para as Debêntures, as quais não contarão, também, com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante do patrimônio da Emissora que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as Debêntures, nem haverá coobrigação por parte da Emissora.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 348.246.859,00	**Quantidade de ativos:** 348246859
Data de Vencimento: 19/10/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 189.197.412,00	**Quantidade de ativos:** 189197412
Data de Vencimento: 18/04/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 102.278.408,00	**Quantidade de ativos:** 102278408
Data de Vencimento: 18/10/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 54.961.796,00	**Quantidade de ativos:** 54961796
Data de Vencimento: 17/04/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 32.577.277,00	**Quantidade de ativos:** 32577277
Data de Vencimento: 18/09/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 47.549.337,00	**Quantidade de ativos:** 47549337
Data de Vencimento: 18/04/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 22
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 20/08/2031	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,6% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantia: Fiança - Fiança cedida por: Lwart Participações e Empreendimentos S.A.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$ 260.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 260000000
Data de Vencimento: 09/10/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 26
Volume na Data de Emissão: R$ 500.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 500000
Data de Vencimento: 18/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 0,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 5
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 20/12/2025	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações: da Companhia de titularidade da Desenvolvedora e do FIP Apolo, bem como quaisquer bens, valores mobiliários ou títulos nos quais as ações dadas em garantia sejam convertidas, substituídas ou permutadas, incluindo todas as opções, bonificações ou direitos de qualquer natureza que sejam emitidos ou outorgados.; e (ii) Fiança: da Serena Energia e SPEs (Arco Energia 1 S.A., Arco Energia 3 S.A., Arco Energia 5 S.A. e Arco Energia 6 S.A.)

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 12
Volume na Data de Emissão: R$ 250.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 250000000
Data de Vencimento: 13/02/2030	
Taxa de Juros: CDI + 0,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: A) Contrato de Cessão	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 18
Volume na Data de Emissão: R$ 222.289.000,00	**Quantidade de ativos:** 222289
Data de Vencimento: 04/02/2044	
Taxa de Juros: 12,01% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, para as Debêntures, as quais não contarão, também, com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante do patrimônio da Emissora que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as Debêntures, nem haverá coobrigação por parte da Emissora.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 314.673.153,00	**Quantidade de ativos:** 314673153
Data de Vencimento: 22/11/2028	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 20
Volume na Data de Emissão: R$ 12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 13/02/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Aval - Aval cedido por: Marcelo Orberg.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$ 700.000,00	**Quantidade de ativos:** 700000
Data de Vencimento: 10/10/2040	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 26
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000000
Data de Vencimento: 17/10/2030	
Taxa de Juros: CDI + 0,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 3	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 393.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 393200
Data de Vencimento: 15/04/2027	
Taxa de Juros: CDI + 1,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Hipoteca de primeiro grau em: (i) Campinas, Estado de São Paulo; (ii) Porto Seguro, Estado da Bahia; (iii) Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; (iv) Nova Iguaçu, Estado do Rio de Janeiro; (v) Goiana, Estado de Pernambuco; (vi) Jaboatão dos Guararapes, Estado de Pernambuco; e (vii) Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco, todos com matricula e registro especificados no Anexo II da Escritura de Emissão, de propriedade do Banco Pine e da Pine Campo Grande. Valores apurados separadamente não são suficiente para pagar a operação em um eventual inadimplemento, se considerado de forma apartada.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 3	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 284.302.331,00	**Quantidade de ativos:** 284302331
Data de Vencimento: 19/12/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 4	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 256.831.274,00	**Quantidade de ativos:** 256831274
Data de Vencimento: 18/01/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 5	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 231.985.376,00	**Quantidade de ativos:** 231985376
Data de Vencimento: 21/02/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 6	**Emissão:** 1

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Volume na Data de Emissão: R$ 209.515.870,00	**Quantidade de ativos:** 209515870
Data de Vencimento: 19/03/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 8	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 170.825.885,00	**Quantidade de ativos:** 170825885
Data de Vencimento: 18/05/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 9	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 154.216.412,00	**Quantidade de ativos:** 154216412
Data de Vencimento: 19/06/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 10	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 139.201.548,00	**Quantidade de ativos:** 139201548
Data de Vencimento: 18/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 11	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 125.629.649,00	**Quantidade de ativos:** 125629649
Data de Vencimento: 17/08/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 12	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 113.363.387,00	**Quantidade de ativos:** 113363387
Data de Vencimento: 20/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 14	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 92.262.111,00	**Quantidade de ativos:** 92262111
Data de Vencimento: 22/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 15	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 83.212.545,00	**Quantidade de ativos:** 83212545
Data de Vencimento: 19/12/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 16	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 75.037.407,00	**Quantidade de ativos:** 75037407
Data de Vencimento: 18/01/2030	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 17	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:** 67653136
Data de Vencimento: 19/02/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 18	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 60.984.089,00	**Quantidade de ativos:** 60984089
Data de Vencimento: 21/03/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: Debênture

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Série: 20	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 49.524.285,00	**Quantidade de ativos:** 49524285
Data de Vencimento: 20/05/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 21	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 44.615.467,00	**Quantidade de ativos:** 44615467
Data de Vencimento: 19/06/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 22	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 44.615.467,00	**Quantidade de ativos:** 44615467
Data de Vencimento: 17/07/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 23	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 36.185.709,00	**Quantidade de ativos:** 36185709
Data de Vencimento: 19/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 25	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 29.321.689,00	**Quantidade de ativos:** 29321689
Data de Vencimento: 17/10/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 26	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 26.384.927,00	**Quantidade de ativos:** 26384927
Data de Vencimento: 21/11/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 27	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 23.736.221,00	**Quantidade de ativos:** 23736221
Data de Vencimento: 18/12/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 28	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 21.347.735,00	**Quantidade de ativos:** 21347735
Data de Vencimento: 20/01/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 29	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 19.194.297,00	**Quantidade de ativos:** 19194297

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Data de Vencimento: 19/02/2031
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 30	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 17.253.139,00	**Quantidade de ativos:** 17253139
Data de Vencimento: 19/03/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 32	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 47.549.337,00	**Quantidade de ativos:** 47549337
Data de Vencimento: 20/05/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Ativo: Debênture	
Série: 33	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 47.549.337,00	**Quantidade de ativos:** 47549337
Data de Vencimento: 19/06/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 34	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 47.549.337,00	**Quantidade de ativos:** 47549337
Data de Vencimento: 17/07/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 35	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 47.549.337,00	**Quantidade de ativos:** 47549337
Data de Vencimento: 19/08/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 36	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 47.549.337,00	**Quantidade de ativos:** 47549337
Data de Vencimento: 17/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 37	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 300.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 300000000
Data de Vencimento: 17/10/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 16/04/2029	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,55% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Até a presente data a Emissora não enviou os seguintes documentos ao Agente Fiduciário: Demonstrações Financeiras Padronizadas (DFP) da Emissora do exercício social findo em 31/12/2024; Organograma completo do grupo societário da Emissora, atualizado até a data base de 31/12/2024; e Declaração do Diretor de Relações com Investidores da Emissora atestando o cumprimento das obrigações dispostas na Escritura de Emissão.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 6
Volume na Data de Emissão: R$ 620.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 620500
Data de Vencimento: 28/11/2026	
Taxa de Juros: PRE + 13,9797% a.a. na base 252. **PRE + 14,93% a.a. na base 252.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Até a presente data a Emissora não enviou os seguintes documentos ao Agente Fiduciário: Demonstrações Financeiras Padronizadas (DFP) da Emissora do exercício social findo em 31/12/2024; Organograma completo do grupo societário da Emissora, atualizado até a data base de 31/12/2024; e Declaração do Diretor de Relações com Investidores da Emissora atestando o cumprimento das obrigações dispostas na Escritura de Emissão.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 16/04/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Até a presente data a Emissora não enviou os seguintes documentos ao Agente Fiduciário: Demonstrações Financeiras Padronizadas (DFP) da Emissora do exercício social findo em 31/12/2024; Organograma completo do grupo societário da Emissora, atualizado até a data base de 31/12/2024; e Declaração do Diretor de Relações com Investidores da Emissora atestando o cumprimento das obrigações dispostas na Escritura de Emissão.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 6
Volume na Data de Emissão: R$ 109.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 109500
Data de Vencimento: 28/08/2029	
Taxa de Juros: PRE + 30,3537% a.a. na base 252. **PRE + 39,71% a.a. na base 252.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Até a presente data a Emissora não enviou os seguintes documentos ao Agente Fiduciário: Demonstrações Financeiras Padronizadas (DFP) da Emissora do exercício social findo em 31/12/2024; Organograma completo do grupo societário da Emissora, atualizado até a data base de 31/12/2024; e Declaração do Diretor de Relações com Investidores da Emissora atestando o cumprimento das obrigações dispostas na Escritura de Emissão.	

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 26
Volume na Data de Emissão: R$ 274.862.000,00	**Quantidade de ativos:** 274862
Data de Vencimento: 11/08/2020	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente a Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a Dezembro de 2022 e Janeiro a Abril de 2023; Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente aos anos de 2020, 2021, 2022 e 2023.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRA.	

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 26
Volume na Data de Emissão: R$ 46.888.000,00	**Quantidade de ativos:** 46888
Data de Vencimento: 15/05/2027	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Taxa de Juros:
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente a Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a Dezembro de 2022 e Janeiro a Abril de 2023; Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente aos anos de 2020, 2021, 2022 e 2023.
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRA.

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 26
Volume na Data de Emissão: R$ 1.616.000,00	**Quantidade de ativos:** 1616
Data de Vencimento: 15/05/2027	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente a Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a Dezembro de 2022 e Janeiro a Abril de 2023; Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente aos anos de 2020, 2021, 2022 e 2023.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 15
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9641% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do balanço e demonstração de resultados da Fiadora (São Eutiquiano) relativas ao 3º e 4º Trimestres de 2022, 1º, 2º, 3º e 4° trimestres de 2023, 1º, 2º, 3º e 4° trimestres de 2024; - Cópia das demonstrações financeiras consolidadas completas da Fiadora e da Emissora relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes conforme exigido pela legislação	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

aplicável; (2) declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social e conforme modelo constante do Anexo IV à presente Escritura, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura, referente ao exercício social de 2022, 2023 e 2024; - Verificação do Índice Financeiro pela Securitizadora, referente ao exercício social de 2022, 2023 e 2024; - Cópia AGE da Devedora (Companhia Agrícola Usina Jacarezinho), devidamente registrada na JUCESP e publicada no DOSP e Diário Comercial, bem com a cópia da RCA da Fiadora (São Eutiquiano Participações), devidamente registrada na JUCESP e publicada nos Jornais de Publicação.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: (i) os Direitos Creditórios que o Fiduciante detém perante a Cooperativa no âmbito dos Contratos Copersucar, cujas principais características e percentual de cessão encontram-se reproduzidas no Anexo B ao presente Contrato e nos termos do Instrumento de Repasse (conforme abaixo definido), e (ii) os direitos creditórios da Conta Vinculada; e (ii) Fiança prestada por: SÃO EUTIQUIANO PARTICIPAÇÕES S.A.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5,35% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Até a presente data não identificamos o recebimento dos seguintes documentos: - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto; - Cópia do 1° Aditamento a Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto; e - Cópia do 2° Aditamento a Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto.	
Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,95% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Até a presente data não identificamos o recebimento dos seguintes documentos: - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto; - Cópia do 1° Aditamento a Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto; e - Cópia do 2° Aditamento a Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto.	
Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Até a presente data não identificamos o recebimento dos seguintes documentos: - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto; - Cópia do 1° Aditamento a Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto; e - Cópia do 2° Aditamento a Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5,35% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Até a presente data não identificamos o recebimento dos seguintes documentos: - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto; - Cópia do 1° Aditamento a Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto; e - Cópia do 2° Aditamento a Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto.	
Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 5	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,95% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Até a presente data não identificamos o recebimento dos seguintes documentos: - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto; - Cópia do 1° Aditamento a Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto; e - Cópia do 2° Aditamento a Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto.	
Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 6	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$ 87.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 87500
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Até a presente data não identificamos o recebimento dos seguintes documentos: - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto; - Cópia do 1° Aditamento a Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto; e - Cópia do 2° Aditamento a Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto.	
Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos,	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 73
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 21/01/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das Demonstrações Financeiras anuais auditadas dos Avalista referente ao exercício de 2023 e 2024; e - Envio da Verificação do Fluxo Mínimo Mensal da cessão fiduciária referente ao meses de junho a dezembro de 2023 e 2024.	
Garantias: (I) Como avalista: ANTÔNIO AFONSO ALVES SILVA, REGINA APARECIDA LOPES SILVA, SÉRGIO HENRIQUE DIAS FRANÇA e MAGALY FERREIRA DOS SANTOS FRANÇA (II) Cessão fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento de toda e qualquer obrigação a Cedente cede e transfere, em caráter fiduciário: (i) todos e quaisquer recursos, rendimentos, direitos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios, da Cedente, emergentes da conta corrente nº 93640-4, mantida junto à agência nº 0700, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341) de titularidade da devedora.	

Emissora: Opea Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 140
Volume na Data de Emissão: R$ 300.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 460800
Data de Vencimento: 24/08/2027	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Gestão referente aos meses de julho de 2023 a dezembro de 2024;	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: Regime Fiduciário instituído sobre os direitos creditórios do agronegócio oriundos da CPR-F. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 30
Volume na Data de Emissão: R$ 24.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 24000
Data de Vencimento: 26/02/2024	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Alteração do objeto social da Companhia (AgroFlow) arquivado na JUCESP bem como do CNAE contendo as atividades (a) criação de peixes em água doce; (b) apoio à aquicultura em água doce; e (c) comércio atacadista de pescados e frutos do mar; - Verificação (i) do Valor Mínimo do Fundo de Reservas (R$3.000.000,00 e (ii) do Fundo de Despesas (R$149.000,00), referente ao mês de Março de 2022. A presente verificação deverá vir no Relatório de Gestão do respectivo mês; - Comprovante da averbação da Alienação Fiduciária de Ações no Livro de registro de ações nominativas da AGRO FLOW; - 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT de 08/06/2022; - 2º Aditamento a Escritura de Emissão , conforme deliberado na AGT de 08/06/2022; - 3º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT de 08/07/2022; - 3º Aditamento a Escritura de Emissão , conforme deliberado na AGT de 08/07/2022. Observações: O Grupo Geneseas, composto pela devedora, garantidora e demais empresas do grupo distribuíram em 26/09/2022 pedido de recuperação judicial na 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo/SP sob o nº 1104305-43.2022.8.26.0100. O pedido inicial de recuperação judicial foi deferido, e está em tramite judicial padrão, tendo sido indicado como Administradores Judiciais a empresa Alvarez & Marsal Administração Judicial LTDA.	
Garantias: (i) Fiança prestada pelo AGROFUNDO BRASIL I FUNDO DE INVESTIMENTOS EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 24
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 09/03/2027	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Escritura de Emissão de Debêntures arquivada na JUCISRS; - Cópia do Arquivamento do Livro de Registro de Debêntures Nominativos e do Livro de Registros na JUCISRS contendo a informação da OPEA como Debenturista; - Cópia do 1ºAditamento da Escritura de Debêntures, devidamente registrada nos RTDs de SP e RS; - Elaboração o 2º Aditamento a Escritura de Debêntures para ajustar a inclusão do Avalista na operação. No 1º Aditamento foi previsto a inclusão de Fiador o que é contraditório ao aprovado na AGT 29.04.2022 e ao 2º Aditamento ao Termo de Securitização. - Declaração Trimestral do Representante legal da RodOil atestando que (i) permanecem válidas as disposições da Escritura de Emissão de Debêntures e (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado referente ao 3° e 4° trimestres de 2024; - Verificação anual do Índice Financeiro (i) da razão da dívida líquida-EBITIDA e (ii) Índice de Liquidez referente ao ano de 2024; - Demonstrações Financeiras Trimestrais não auditadas da RODOIL referente ao 3° e 4° trimestres de 2024
Garantias: (i) Fiança prestada por: ROBERTO TONIETTO; (ii) Aval prestador por: IDIOMAR ZANELLA; e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aplicações Financeiras: (a) da totalidade dos direitos creditórios (incluindo receitas) presentes e/ou futuros de sua titularidade provenientes de relações comerciais com seus clientes ("Boletos Cedidos"); (b) de todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, detidos ou a serem detidos em relação à conta vinculada de titularidade da Cedente ("Direitos da Conta Vinculada"); (c) titularidade da própria Conta Vinculada; e (d) de todos e quaisquer direitos creditórios de que a Cedente é titular e que venha a ser titular durante a vigência deste Contrato e decorrente dos ativos financeiros, investimentos ou aplicações financeiras descritos no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 26
Volume na Data de Emissão: R$ 11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: JUDICIAL	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Na Data de Verificação deverão corresponder a, no mínimo, 120% somatório das parcelas mensais de pagamento de juros remuneratórios e amortização de principal dos CRA	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de forma absoluta e exclusiva, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos os seus bens, maquinários e ativos móveis relacionados ao Projeto, conforme indicados ou que venham a ser indicados a qualquer tempo no Anexo II ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre a matrícula 2.775 do Cartório de Registro de Imóveis de São Luiz do Estado de Roraima. Existem dois Ônus/Contrições na presente matrícula, conforme o instrumento específico; e (iv) Fiança prestada por: MARINA LAGRECA, MILTON STEAGALL e EDUARDO S. DA COSTA COELHO.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 33
Volume na Data de Emissão: R$ 11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: JUDICIAL	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Na Data de Verificação deverão corresponder a, no mínimo, 120% somatório das parcelas mensais de pagamento de juros remuneratórios e amortização de principal dos CRA imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de forma absoluta e exclusiva, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos os seus bens, maquinários e ativos móveis relacionados ao Projeto, conforme indicados ou que venham a ser indicados a qualquer tempo no Anexo II ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre a matrícula 2.775 do Cartório de Registro de Imóveis de São Luiz do Estado de Roraima. Existem dois Ônus/Contrições na presente matrícula, conforme o instrumento específico; e (iv) Fiança prestada por: MARINA LAGRECA, MILTON STEAGALL e EDUARDO S. DA COSTA COELHO.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 34
Volume na Data de Emissão: R$ 11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 27/03/2029	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Taxa de Juros: CDI + 7,9% a.a. na base 252.
Status: JUDICIAL
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Na Data de Verificação deverão corresponder a, no mínimo, 120% somatório das parcelas mensais de pagamento de juros remuneratórios e amortização de principal dos CRA imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de forma absoluta e exclusiva, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos os seus bens, maquinários e ativos móveis relacionados ao Projeto, conforme indicados ou que venham a ser indicados a qualquer tempo no Anexo II ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre a matrícula 2.775 do Cartório de Registro de Imóveis de São Luiz do Estado de Roraima. Existem dois Ônus/Contrições na presente matrícula, conforme o instrumento específico; e (iv) Fiança prestada por: MARINA LAGRECA, MILTON STEAGALL e EDUARDO S. DA COSTA COELHO.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 38
Volume na Data de Emissão: R$ 11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: JUDICIAL	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Na Data de Verificação deverão corresponder a, no mínimo, 120% somatório das parcelas mensais de pagamento de juros remuneratórios e amortização de principal dos CRA imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de forma absoluta e exclusiva, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos os seus bens, maquinários e ativos móveis relacionados ao Projeto, conforme indicados ou que venham a ser indicados a qualquer tempo no Anexo II ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre a matrícula 2.775 do Cartório de Registro de Imóveis de São Luiz do Estado de Roraima. Existem dois Ônus/Contrições na presente matrícula, conforme o instrumento específico; e (iv) Fiança prestada por: MARINA LAGRECA, MILTON STEAGALL e EDUARDO S. DA COSTA COELHO.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 39
Volume na Data de Emissão: R$ 11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: JUDICIAL	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Na Data de Verificação deverão corresponder a, no mínimo, 120% somatório das parcelas mensais de pagamento de juros remuneratórios e amortização de principal dos CRA imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de forma absoluta e exclusiva, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos os seus bens, maquinários e ativos móveis relacionados ao Projeto, conforme indicados ou que venham a ser indicados a qualquer tempo no Anexo II ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre a matrícula 2.775 do Cartório de Registro de Imóveis de São Luiz do Estado de Roraima. Existem dois Ônus/Contrições na presente matrícula, conforme o instrumento específico; e (iv) Fiança prestada por: MARINA LAGRECA, MILTON STEAGALL e EDUARDO S. DA COSTA COELHO.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 41
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 08/05/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Consolidadas e Auditadas da Languiru, evidenciando a destinação dos recursos da CPR-F (2023 e 2024); - Registro do Contrato de Penhor junto a Matrícula nº 20.909 no RGI de Estrela/RS onde se encontram armazenados os produtos penhorados; - Relatório dos Direitos Creditórios contendo (i) o valor dos boletos emitidos e (ii) o valor dos Direitos Creditórios cedidos do 2ºT de 2022 a 4ºT2024; - Relatório trimestral da Empenhante informando o valor e a quantidade de Produtos existentes referente ao 2ºT de 2022 a 4ºT2024; e	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: (i) Cessão Fiduciária, direitos creditórios oriundos de compra e venda de gado, aves, suínos e leite, bem como todos os produtos e subprodutos comercializados pela Emitente oriundos da produção de tais gado, aves, suínos e leite, devidos por seus clientes, representados pela totalidade dos boletos de cobrança emitidos, a qualquer tempo, pela Emitente, conforme descritos no Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo, sem limitação, indenizações, comissões, multas, penalidades, juros e/ou encargos de mora; (ii) Penhor Agrícola de 1º (primeiro) grau, livre de concorrência de terceiros e de quaisquer Ônus, sobre 6.666.660 (seis milhões, seiscentos e sessenta e seis mil, seiscentos e sessenta) quilogramas de milho, da safra 2022/2023, devidamente armazenado no silo localizado no imóvel de matrícula nº 20.909, junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Estrela, Estado do Rio Grande do Sul, existentes e futuros; (iii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; e (iv) Aval, prestador por: Sr. Dirceu Bayer, Sr. Paulo Roberto Birck e Sr. Fábio Luiz Secchi.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 36
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 7,4986% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 40
Volume na Data de Emissão: R$ 127.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 51000
Data de Vencimento: 30/09/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN; GILBERTO MARASCHIN; RAFAEL BOGO; ELM AGROPECUÁRIA LTDA; JARL AGROPECUÁRIA LTDA; e IRDB HOLDING AGRO LTDA; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (a) os Direitos Creditórios que a Cedente detém e/ou virá a deter, em face dos Clientes e dos Produtores Rurais, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios, os quais obrigatoriamente deverão ser depositados na Conta Vinculada; (b) a própria Conta Vinculada; (c) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; e (d) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definido) e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, mas não limitando a, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com os recursos mantidos na Conta Vinculada.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 50
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 11/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD Competentes - Registro da Escritura de Emissão de Notas Comerciais nos RTD Competentes. - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação - Demonstrações Financeiras da FIAGRIL LTDA auditadas pelos auditores ref. a 2023 e 2024	
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Fiança prestada por DAKANG FIAGRIL PARTICIPAÇÕES S.A; (iii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 51
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 11/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,15% a.a. na base 252.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD Competentes - Registro da Escritura de Emissão de Notas Comerciais nos RTD Competentes. - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação - Demonstrações Financeiras da FIAGRIL LTDA auditadas pelos auditores ref. a 2023 e 2024
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Fiança prestada por DAKANG FIAGRIL PARTICIPACOES S.A.; (iii) Cessão Fiduciária.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 45
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 11/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD de Cuiabá, estado do Mato Grosso - Registro da Escritura de Emissão de Notas Comerciais no RTD de Cuiabá, estado do Mato Grosso. - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação	
Garantias: (i) Fundo Reserva; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Fiança prestada por DAKANG FIAGRIL PARTICIPACOES S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 47
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 09/07/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia, a no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do saldo devedor do Valor Nominal da CPR-Financeira 2 referente ao período de agosto de 2022 até a presente	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

data; - Verificação da (i) Razão de Garantia dos Direitos Creditórios (50% do saldo devedor) e (ii) Razão de Garantia de Emprenho (20% do saldo devedor) referente ao período de agosto de 2022 até a presente data; - Relatório de Direitos Creditórios contendo (i) o valor dos boletos emitidos e (ii) o valor dos Direitos Creditórios cedidos referente ao período de agosto de 2022 até a presente data; - 1º Aditamento a Cessão Fiduciária - RTD SP e no RTD RS.
Garantias: (i) Aval, prestado por: (i) Sr. Dirceu Bayer; e (ii) Sr. Euclides Andrade; (ii) Cessão Fiduciária: (i) dos Direitos Creditórios devidos dos clientes da Devedora listados no Contrato de Cessão Fiduciária em seu Anexo IV; e (ii) a totalidade dos recursos depositados na Conta Vinculada. (iii) Carta de Fiança.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 49
Volume na Data de Emissão: R$ 24.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 24000
Data de Vencimento: 27/08/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança, sendo os fiadores em conjunto, a Boa Vista, Grão de Ouro, Rural Brasil, Ferrari Zagatto, Campeã, Agro Ferrari e Agrocat. (II) Fundo de Reserva: Adicionalmente, parte do Valor Nominal Total das Notas Comerciais a ser recebido pela Devedora por conta da emissão das Notas Comerciais ficará retido, previamente à liberação do Valor Líquido, na Conta do Patrimônio Separado, para a constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 56
Volume na Data de Emissão: R$ 166.650.000,00	**Quantidade de ativos:** 166650
Data de Vencimento: 19/10/2026	
Taxa de Juros: CDI + 2,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Inadimplementos no período: Pendências: - (1) cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas da Devedora e da Fiadora, relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes; (2) declaração de Diretor da Emitente atestando o cumprimento das disposições do Termo de Emissão de Notas Comerciais, do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação; e (3) relatório elaborado pela Emitente contendo memória de cálculo detalhada para acompanhamento dos Índices Financeiros, compreendendo as contas abertas de todas as rubricas necessárias para a obtenção final de tais Índices Financeiros, atestando a suficiência e a veracidade das informações. Ref. ao exercício social de 2022 e 2023; e - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado no RTD de MT.
Garantias: (i) Fiança prestada por: (i) GILBERTO GOELLNER; (ii) DIONE SILVA QUEIROZ; (iii) GIRASSOL EMPREENDIMENTOS LTDA; e (iv) e GG PARTICIPAÇÕES S.A; e (ii) Cessão Fiduciária, cede e transfere, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, à Securitizadora, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, da totalidade dos seguintes créditos: (i) todos os direitos creditórios, atuais e/ou futuros, principais e acessórios, de titularidade da Devedora oriundos dos contratos de venda de grãos listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária (Contratos Cedidos), os quais deverão ser depositados exclusivamente na Conta Vinculada; e (ii) todo e qualquer crédito que a Cedente venha a ser titular em razão de seu saldo positivo existente na Conta Vinculada, movimentada única e exclusivamente pela Securitizadora, nos termos do Contrato de Administração de Conta (Recursos Depositados), bem como aqueles mantidos de tempos em tempos nos Investimentos Permitidos (Recursos em Investimentos Permitidos).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 46
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 19/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis: (i) Cambará, referente as matrículas 500 e 2869 inscritas no registro de imóveis de Cambará do estado do Paraná; e (ii) Jacarezinho, referente as matrículas 21.987, 21.988, 4520, 4521, 4522, 655, 3079, 4523, 7441, 56 e 724; (ii) Cessão Fiduciária dos (i) dos CDB e dos Recebíveis CDB, conforme descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) de todos e quaisquer direitos creditórios, presentes ou	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

futuros, de titularidade da Cedente que forem depositados na (?Conta Vinculada?); (iii) da própria Conta Vinculada; (iv) de todos e quaisquer direitos sobre a Conta Vinculada; e (v) todo e qualquer montante relacionado aos Investimentos Permitidos; e (iii) Fiança prestador por: HOMERO CORRÊA DE ARRUDA FILHO, CONSTANTE OMETTO CORRÊA DE ARRUDA, RODRIGO WHITAKER CORREA DE ARRUDA, DANIELA CORRÊA DE ARRUDA SILVEIRA e AGROPECUÁRIA VALE DO JACARÉ LTDA.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 55
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 18/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252. **CDI + 6,5% a.a. na base 252.**	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: em garantia de direitos creditórios de titularidade da Cedente, referente aos Contratos Cedido de Compra e Venda de Farelo de Soja, nos termos do Anexo IV do Contrato de Cessão Fiduciária; e (ii) Aval prestado por JOSÉ ENRIQUE MARTI TRAVER, LUIZ FELIPE DE FREITAS INO, DILCEU ROSSATO e PEDRO DE MORAES FILHO, considerando as respectivas outorgas maritais e e SAFRAS ARMAZENS GERAIS LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 63
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 20/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Contrato de Cessão Fiduciária, cessão e transferência da propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, à Securitizadora, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, da	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

totalidade dos seguintes: (Contratos Cedidos), (Recursos Depositados), (Recursos em Investimentos Permitidos) e (Sobejo), nos termos previstos na cláusula 3.1 do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel, referente a matrícula 204 do 1º Serviço Notarial e Registral de São Miguel dos Campos - Alagoas; e (iii) Fiança prestador por LAGENSE S.A. ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 64
Volume na Data de Emissão: R$ 52.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 52250
Data de Vencimento: 07/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrada, bem como suas matrículas. - Cessão Fiduciária, devidamente registrada.	
Garantias: (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel: Do imóveis rurais de propriedade do Avalista Pessoa Jurídica denominados (a) Fazenda Santa Luzia, Areias e Grotão - Gleba 1, objeto da matrícula nº 84.549, do Registro de Imóveis da Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais; (b) Fazenda Santa Luzia, Areias e Grotão - Gleba 2, objeto da matrícula nº 84.550, do Registro de Imóveis da Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais; (c) Fazenda Grotão, objeto da matrícula nº 81.856, do Registro de Imóveis da Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais; e (d) Fazenda Santa Luzia ou Grotão, objeto da matrícula nº 83.097, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais; (ii) Aval sendo prestado por: (i) CABO VERDE PARTICIPAÇÕES LTDA; (ii) MURILO DA SILVEIRA COELHO; (iii) MARIA LUCIA SILVEIRA COELHO DENIPOTE; (iv) ROBERTO SILVEIRA COELHO; e (v) RUBENS SILVEIRA COELHO; e (iii) Contrato de Cessão Fiduciária: direitos creditórios depositados na Conta Vinculada, decorrentes das atividades desempenhadas pelo Devedor, relacionadas à comercialização de produtos agropecuários, a ser constituída, pelo Devedor, em favor da Securitizadora, em garantia do cumprimento fiel e integral das Obrigações Garantidas, no âmbito dos CRA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 69
Volume na Data de Emissão: R$ 31.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 31700

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Data de Vencimento: 22/12/2028
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: A operação está inadimplente em relação ao pagamento de juros remuneratórios previsto para ocorrer no dia 22/03/2024. Foi realizada uma Assembleia Especial de Titulares de CRA em 26/09/2024, onde se deliberou pela não decretação do vencimento antecipado decorrente dos eventos listados nos itens (i) à (iv), bem como foi aprovada no item (v) uma proposta de reestruturação da operação. Sendo certo que até a presente data não foram formalizados os aditamentos necessários para reestruturação.
Garantias: (i) Aval: significa o Sr. ELIZEU DOMINGOS DE LIMA (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: imóveis rurais, cada um de propriedade de um ou mais Fiduciantes, conforme o caso, objeto das matrículas nº (i) 25.399; (ii) 25.402; (iii) 25.403; (iv) 25.691; (v) 25.692; (vi) 25.693; (vii) 25.694; (viii) 25.696; (ix) 25.697; (x) 25.698; e (xi) 25.699, todas do Registro de Imóveis da Comarca de Palmital, Estado de São Paulo.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 60
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 27/05/2026	
Taxa de Juros: CDI + 7,44% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Como avalista ABBA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A, (ii) ARTHUR VALENTE MIRANDA DOS SANTOS, (iii) HUGO VALENTE MIRANDA DOS SANTOS e (iv) LUIZA MIRANDA DOS SANTOS (II) Cessão Fiduciária: a Cedente, de forma irrevogável e irretratável, cede fiduciariamente à Securitizadora propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer direitos creditórios, ativos financeiros e valores mobiliários, presentes ou futuros, de titularidade da Cedente, oriundos dos Recebíveis decorrentes das operações de Comercialização de Produtos (III) Fundo de Reserva: recursos advindos do pagamento dos Recebíveis Cedidos em Garantia (IV) Alienação Fiduciária de Imóvel objeto da matrícula nº 18.442, junto ao 1º Registro de Imóveis da Cidade de Hidrolândia ? GO	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 71
Volume na Data de Emissão: R$ 45.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 45000
Data de Vencimento: 29/11/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração da Devedora atestando o cumprimento das disposições da CPR-F referente ao ano exercício de 2022, 2023 e 2024.	
Garantias: (i) Hipoteca: será constituída a Hipoteca, pelo Devedor e por Suedis de Lourdes Pelizaro Giuliangeli. (ii) Fundo de Reserva: Adicionalmente à Hipoteca, parte do Valor Nominal da CPR-Financeira a ser recebido pelo Devedor por conta da emissão da CPR-Financeira ficará retido, previamente à liberação do Valor de Desembolso, na Conta do Patrimônio Separado, para a constituição do Fundo de Reserva dos CRA, cujo valor total deverá ser, até a liquidação da totalidade das obrigações assumidas no âmbito da CPR-Financeira, no montante correspondente ao Montante do Fundo de Reserva. Os recursos mantidos no Fundo de Reserva serão utilizados pela Emissora para pagamento de Remuneração da CPR-Financeira na hipótese de inadimplemento do pagamento desta pelo Devedor nas datas previstas no Anexo I da CPR-Financeira. (iii) Fundo de Despesas: São de responsabilidade do Devedor todas as Despesas incorridas pela Securitizadora em relação aos CRA e à Oferta, conforme descritas no Anexo V deste Termo de Securitização, as quais serão pagas com recursos mantidos no Fundo de Despesas, observado que serão descontados do Valor Nominal da CPR-Financeira as Despesas flat previstas no Anexo V, bem como o Valor Inicial do Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 72
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 09/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Em 18 de Julho de 2024 em sede de Assembleia Especial de Titulares dos CRA foram aprovadas o não decretamento do vencimento antecipado do ativo, bem como a aprovação a celebração do Acordo Judicial prevendo, entre outras matérias, um novo fluxo para pagamento e a inclusão de novas garantias. A celebração	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

dos aditamentos dos Documentos do Operação foi prevista para ser realizada em até 180 dias, porém até a presente data não recebemos os aditamentos celebrados. Pendências: - Registro do Penhor de Estoque no RGI competente; - Verificação do (i) Índice Financeiro EBITDA-Resultado Fin. Liq >=,2; (ii) Liquidez Corrente >=,9 em 2022 e >=0 ap 2023; (iii)Divida Líq.-EBITDA =9,25 em 22; 8,25 em 23; 7,25 em 24 e 6,25 em 25, referente a 2023 e 2024; - Declaração dos Representantes da Emissora (LANGUIRU) atestando o cumprimento das disposições da CPR-F, referente a 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras Consolidadas e Auditadas da Languiru, evidenciando a destinação dos recursos da CPR-F, referente a 2023 e 2024; - Cálculo da Razão de Garantia, referente a 2023 e 2024;
Garantias: (i) a Cessão Fiduciária; (ii) o Penhor Agrícola - tem como Empenhante a COOPERATIVA LANGUIRU LTDA.e Fiel Depositário Dirceu Bayer; e (iii) o Aval - prestado por Dirceu Bayer, quando referidas em conjunto;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 59
Volume na Data de Emissão: R$ 42.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 42000
Data de Vencimento: 30/04/2026	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Relatórios de recuperação de crédito até março de 2025;	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas a Cedente Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, a partir da presente data o domínio resolúvel e a posse indireta à Cessionária Fiduciária (i) dos recebíveis depositados na Conta Vinculada oriundos dos Créditos do Agronegócio, (ii) da Conta Vinculada, na qual os pagamentos dos Créditos do Agronegócio serão depositados, (iii) dos direitos detidos e/ou que venham a ser detidos pela Cedente Fiduciante perante o Banco Liquidante, na qualidade de depositário dos pagamentos, decorrentes da Conta Vinculada e (iv) eventuais aplicações financeiras existentes na Conta Vinculada	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 67
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Data de Vencimento: 14/12/2029
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora (30-06-2023); - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI Competente.
Garantias: (I) Aval prestado pela AGRICOLA VENETO LTDA. e CANASTRA AGRICOLA LTDA.; e (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: As Partes concordam que o valor dos Imóveis devidamente entregue à Parte Garantida, com base no valor de mercado de cada Imóvel, é de: (i)R$ 48.681.236,88 (quarenta e oito milhões, seiscentos e oitenta e um mil, duzentos e trinta e seis reais e oitenta e oito centavos), (ii) R$ 23.991.431,96 (vinte e três milhões, novecentos e noventa e um mil, quatrocentos e trinta e um reais e noventa e seis centavos). Ressaltamos a existência da Condição Suspensiva, ou seja, o Ônus Existentes nas matrículas, conforme previsto na cláusula 2.1.1 (v) do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 65
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 15/12/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,471% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 78
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 27/02/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício de 2023 e 2024; - Aditamento aos documentos da operação prevendo a inclusão do novo Avalista Ascenza Brasil Ltda; e - Parecer jurídico atestando a possibilidade de constituição do Aval de Ascenza Brasil Ltda.
Garantias: (I) Como a avalista: ORO AGRI BRASIL PRODUTOS PARA AGRICULTURA LTDA e Ascenza Brasil Ltda.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 79
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 27/02/2026	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como avalista: TRADECORP DO BRASIL COMÉRCIO DE INSUMOS AGRÍCOLAS LTDA e Ascenza Brasil Ltda,	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 83
Volume na Data de Emissão: R$ 1.328.019.000,00	**Quantidade de ativos:** 1328019
Data de Vencimento: 15/03/2027	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures e de seu 1º e 2º Aditamento na JUCESP; - Envio da AGE da Devedora arquivada na JUCESP e publicada no Diário Comercial; - Envio do Livro de Registro de Debêntures e Livro de Transferência de Debêntures da Devedora arquivados e registrados na JUCESP; e - Envio das Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora referente ao exercício de 2023 e 2024.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRA

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Série: 1	**Emissão:** 70
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 16/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Em Assembleia Especial de Investidores de Titulares de CRA realizada em 25 de fevereiro de 2025, foi ratificado Vencimento Antecipado, devido ao inadimplemento ocorrido em 03 de outubro de 2024 em CPRF nº 009076948, emitida em 03/02/2022 no valor nominal R$ 20.000.000,00. Anteriormente deliberada em sede da Assembleia realizada em 04 de fevereiro de 2025, foi aprovada a contratação do Sacramone, Orleans e Bragança Advogados, nos termos previsto em anexo da referida Assembleia, para atuar na defesa dos interesses da Emissora, no âmbito do processo de recuperação judicial nº 0802375-54.2025.8.12.0001, em trâmite perante a Vara de Falências, Recuperações, Insolvências e Cumprimentos de Cartas Precatórias Cíveis em Geral da Comarca de Campo Grande/MS, proposta por José Domingos Lot, Célia Maria de Camargo Lot, Logística e Transportes Lot Ltda. e Agropecuária José Domingos Lot Ltda.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Garantia compartilhada com o Itaú Unibanco, do imóvel registrado na matrícula nº 20.156, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Chapadão do Sul, Estado do Mato Grosso do Sul e, do imóvel registrado na matrícula nº 20.565, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Chapadão do Sul, Estado do Mato Grosso do Sul.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 87
Volume na Data de Emissão: R$ 1.734.783.000,00	**Quantidade de ativos:** 1734783
Data de Vencimento: 05/07/2028	
Taxa de Juros: 101% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora referente ao exercício de 2023 e 2024.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRA

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Série: 1	**Emissão:** 85
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 29/05/2028	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval prestado pela VIDEIRA CAPITAL PARTICIPAÇÕES S.A; (II) Alienação Fiduciária de Ações representativas de 51% do capital social da VIDEIRA CAPITAL PARTICIPAÇÕES S.A; (III) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 76
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 22/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da declaração da Devedora firmada por diretores ou procuradores habilitados detalhando o cálculo dos Índices Financeiros e confirmando estar em dia no cumprimento de todas as suas obrigações assumidas nesta CPR-F e no Termo de Securitização (conforme aplicável) e que não está em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado; - Envio das cópias das demonstrações financeiras anuais (auditadas por um dos Auditores Independentes) dos Avalistas (BEVAP PARTICIPAÇÕES S.A e CENTRAL BIOENERGÉTICA ENERVALE S.A) referente ao exercício de 2023 e 2024; - Envio das cópias das demonstrações financeiras anuais (auditadas por um dos Auditores Independentes) da Devedora (BIOENERGÉTICA VALE DO PARACATU S.A.) referente ao exercício de 2023 e 2024; - Envio do Laudo de Monitoramento atualizado enviado pela Monitoradora (Control Union Warrants Ltda.) referentes ao ano de 2023 e 2024; - Cópias dos balancetes trimestrais da Devedora consolidados e o cálculo dos Índices Financeiros, que devem ser apurados pela Securitizadora trimestralmente referente ao 2°, 3° e 4° trimestres de 2023 e 2024; e - Cópias dos balancetes trimestrais consolidados dos Avalistas (BEVAP PARTICIPAÇÕES S.A. e CENTRAL BIOENERGÉTICA ENERVALE S.A.) referente ao 2°, 3° e 4° trimestres de 2023 e 2024.	
Garantias: (I) Aval prestado pela BEVAP PARTICIPAÇÕES S.A, CENTRAL BIOENERGÉTICA e ENERVALE S.A; (II) Alienação Fiduciária de todas as soqueiras de cana-de-açúcar plantadas ("Soqueiras"), bem como toda cana-de-	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

açúcar ("Cana-de-açúcar"), açúcar, etanol e quaisquer subprodutos decorrentes da colheita e beneficiamento, transformação e/ou industrialização da referida cana-de-açúcar de exclusiva propriedade do Emitente existentes ou que vierem a existir, nos locais de lavoura ("Locais de Lavoura") indicados no Anexo IV da CPR-F.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 92
Volume na Data de Emissão: R$ 1.025.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 1025100
Data de Vencimento: 15/07/2033	
Taxa de Juros: 109% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes referente ao exercício de 2023 e 2024; - Demonstrações financeiras do Patrimônio Separado auditadas pelo Auditor Independente referente ao exercício de 2023 e 2024; - Relatório trimestral com a descrição das despesas incorridas no respectivo período referente ao 2°, 3° e 4° trimestres de 2023 e 2024; - Envio das informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 2° e 3° trimestres de 2023 e 2024; e - Envio da declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Instrumento de Emissão.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 106
Volume na Data de Emissão: R$ 709.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 709800000
Data de Vencimento: 15/09/2033	
Taxa de Juros: 109% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia de suas demonstrações financeiras auditadas completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023 e 2024; e - Cópia	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

de suas informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 3° e 4° trimestres de 2023 e 2024.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 97
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 17/08/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação Trimestral do percentual mínimo da Garantia, referente ao período findo em Novembro de 2024. - Envio das declarações do imposto de renda dos Devedores Solidários (MARCELA FALCÃO TOLEDO ALBUQUERQUE; STELA FALCÃO TOLEDO ALBUQUERQUE; LAÍS FALCÃO TOLEDO ALBUQUERQUE; JOÃO TOLEDO ALBUQUERQUE) relativas ao exercício de 2023; - Envio das demonstrações financeiras da Devedora relativas ao exercício de 2023; - Envio do extrato comprovando o saldo devedor das dívidas e o demonstrativo do cálculo do Percentual Mínimo considerando o valor de avaliação mais atualizado dos bens objeto da Garantia Compartilhada (Verificação Trimestral do percentual mínimo de Garantia) referente ao mês de novembro de 2023 a fevereiro de 2024; - Cópia da matrícula n° 5.988 do RGI de Ribeirão Preto-BA constando o registro do 1º Aditamento do Instrumento Particular De Convênio De Limite Rotativo De Crédito Com Garantia De Alienação Fiduciária De Imóvel Rural; e - Cópia do Contrato de Cessão no Cartório de Registro de Títulos e Documentos do Município de São Paulo-SP.	
Garantias: (I) Aval presto por: MARCELA FALCÃO TOLEDO ALBUQUERQUE, STELA FALCÃO TOLEDO DE ALBUQUERQUE, LAÍS FALCÃOTOLEDO ALBUQUERQUE e JOÃO TOLEDO ALBUQUERQUE; e (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente o imóvel rural de matrícula 5.988 do cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Formosa/BH.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 113
Volume na Data de Emissão: R$ 98.740.000,00	**Quantidade de ativos:** 98740
Data de Vencimento: 15/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia eletrônica das respectivas notificações e ciência e concordância dos os Produtores Rurais, devedores dos Direitos dos Contratos Mercantis; - Verificação da Fluxo Mínimo referente ao período de outubro de 2023 a fevereiro de 2024; - Cópia do Relatório de Alocação ESG, acompanhados dos documentos de Destinação de Recursos, constando os valores aplicados nos Projetos Elegíveis, referente aos Semestre de verificação de 2024; - declaração por seu(s) diretor(es) atestando na forma de seu estatuto social: (A) que permanecem válidas as disposições contidas na no presente CDCA-B; (B) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emitente previstas no presente CDCA-B; (C) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Devedora; - demonstrações financeiras completas da Avalista (STEC PARTICIPAÇÕES S.A), acompanhadas de notas explicativas, do relatório da administração e do parecer ou relatório conforme o caso, dos auditores independentes. Além disso, de ser enviar o relatório específico, produzido pelos auditores, de apuração do Índice Financeiro contendo a memória de cálculo explicitando as rubricas necessárias à sua apuração da verificação do índice financeiro, contratados pela Devedora. Sendo certo que: (a) para o exercício encerrado em 31-12-2023, a Dívida Líquida-EBITDA deve ser 4,50x; (b) para o exercício encerrado em 31-12-2024, a Dívida Líquida-EBITDA deve ser 4,00x; (c) para o exercício encerrado em 31-12-2025, a Dívida Líquida-EBITDA deve ser 3,50x; (d) para o exercício encerrado em 31-12-2026, a Dívida Líquida-EBITDA deve ser 3,00x; (e) para o exercício encerrado em 31-12-2027, a Dívida Líquida-EBITDA deve ser 3,00x; (f) para o exercício encerrado em 31-12-2028, a Dívida Líquida-EBITDA deve ser 3,00x. - demonstrações financeiras completas acompanhadas de notas explicativas, do relatório da administração e do parecer ou relatório, conforme o caso, dos auditores independentes
Garantias: Garantias: (i) Aval - Prestado pela STEC PARTICIPAÇÕES S.A, inscrita no CNPJ n°29.739.460/0001-18; (ii) Garantia Corporativa - prestada pelo Garantidor Tecsoil USA, Inc., Registro: 201811201290246/8091829, por meio do instrumento denominado Tecsoil Guaranty, regida pela Lei de Nova York, cuja exequibilidade será atestada por meio de opinião legal emitida por assessor estrangeiro; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos fiduciariamente todos os direitos creditórios de titularidade da TECSOIL AUTOMAÇÃO E SISTEMAS S.A. detidos e a serem detidos contra (a) os Produtores Rurais, em decorrência dos Contratos Mercantis, (b) o Banco Bradesco S.A.atuais ou futuros, como resultado dos valores depositados na Conta Vinculada, bem como os créditos decorrentes de investimentos de recursos existentes.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 115

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Volume na Data de Emissão: R$ 42.143.000,00	**Quantidade de ativos:** 42143
Data de Vencimento: 30/05/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas PF (Arthur, o Hugo, a Luiza e o Eurípedes) e pelos Avalistas PJ (JOB INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ n° 09.094.201/0001-70, AHL DISTRIBUIDORA S.A., inscrita no CNPJ n° 04.469.502/0001-17, VERDELOG LOGÍSTICA E TRANSPORTES S.A., inscrita no CNPJ n° 13.932.870/0001-40, SOLOTEK INDÚSTRIA DE ADUBOS E FERTILIZANTES S.A., inscrita no CNPJ n° 22.095.254/0001-73); (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - registrado sobre os Imóveis: (a) matrícula n° 282.517 do do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, (b) matrícula nº 111.055 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Sinop, Estado do Mato Grosso; (c) matrícula nº 9.983 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Querência, estado do Mato Grosso; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sobejo - foram cedidos fiduciariamente os Direitos Creditórios oriundos da importância que sobejar após a realização do primeiro ou do segundo leilão, dos Imóveis (a) matrícula n° 282.517 do do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, (b) matrícula nº 111.055 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Sinop, Estado do Mato Grosso; (c) matrícula nº 9.983 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Querência, estado do Mato Grosso; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 218
Volume na Data de Emissão: R$ 656.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 656700
Data de Vencimento: 16/11/2033	
Taxa de Juros: 107% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas no Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista no Instrumento de Emissão relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado,	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, e aos respectivos pagamentos realizado no semestre imediatamente anterior ou até a alocação total do Valor Total da Emissão, conforme o caso, devidamente assinado pelos diretores da ECTP, com poderes para tanto, comprovando a utilização dos recursos aportados, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente ao 1° e 2° semestres de 2023 e 1° e 2° semestres de 2024.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 112
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 17/10/2033	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório semestral referente ao cumprimento dos Indicadores Operacionais referente ao segundo semestre de 2023, primeiro e segundo de 2024; - Celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas do Fundo de Investimento conforme previsto na cláusula 4.1.9 do Termo de Securitização; e - Celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como a matrícula contendo o devido registro, referente ao imóvel 38.244; - Aditamento a Cessão Fiduciária de Recebíveis prevendo a inclusão dos contratos descritos no Anexo II das Assembleias realizadas em 26/04/2024 e 26/02/2025, ou seja, atualização dos Contratos Transferidos do Contrato de Cessão Fiduciária. - 1º Aditamento ao Termo de Securitização, devidamente assinado. - Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, devidamente assinado e registrado, conforme deliberado na AGT de 26/04/224.	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Devedora cedeu e transferiu fiduciariamente domínio resolúvel e a posse indireta à Cessionária dos direitos creditórios de titularidade da Cedente decorrentes dos contratos descritos e caracterizados Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel - a Devedora alienou fiduciariamente o imóvel registrado na Matrícula nº 38.244; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas de Fundo de Investimento - Alienação Fiduciária das cotas no SUNO AGRO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO, em valor equivalente R$ 48.000.000,00; (iv) Aval - prestado por JOÃO RUIZ LOURENÇO; JOÃO RUIZ LOURENÇO FILHO; ELIETH APARECIDA CARVALHO SILVA RUIZ LOURENÇO; NATHALIA CARVALHO SILVA RUIZ LOURENÇO PETINELLI; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 110
Volume na Data de Emissão: R$ 51.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 51500
Data de Vencimento: 16/11/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das informações financeiras gerenciais e a memória de cálculo dos Índices Financeiros do Grupo Clemente, contendo cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM relativas ao exercício de 2023 e 2024. - Confirmação da baixa da condição suspensiva do Imóvel Montes Claros de Goiás; e - Matrícula do Imóvel Cristalina comprovando o registro da alienação fiduciária de imóvel em nome da Securitizadora.	
Garantias: (i) Aval prestado pela (a) CSG PARTICIPAÇÕES LTDA. (b) GIOVANI SACCARDO CLEMENTE LTDA., (c) 3G PARTICIPAÇÕES LTDA., (d) GIORDANI SACCARDO CLEMENTE, (e) GERUSA SACCARDO CLEMENTE, (f) BERENICE ROCHA SACCARDO, e (g) VANDIR CLEMENTE. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel descrito na matrícula nº 11.030 do Registro de Imóveis de Cristalina, Estado de Goiás e sobre o imóvel descrito na matrícula nº 3.287 do Registro de Imóveis de Montes Claros de Goiás, Estado de Goiás.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 114
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 17/05/2029	
Taxa de Juros: CDI + 1,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval - prestado por ERIK BOSCH (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Devedora cedeu fiduciariamente os todos e quaisquer direitos e créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados e contra a CARGILL AGRÍCOLA S.A e da Conta Vinculada.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 119
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 28/11/2024	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação Índice Financeiro da Devedora relativas ao exercício de 2023; - Demonstrações Financeiras Auditadas relativas ao respectivo exercício social encerrado da Devedora, acompanhadas do relatório da administração e do parecer de auditoria do respectivo Auditor Independente, (b) relatório específico de apuração do Índice Financeiro contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento do Índices Financeiros relativas ao exercício de 2023; - Envio da declaração assinada por seus representantes legais da Devedora e os Avalistas, atestando que: (1) permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Emissão; (2) não ocorreu ou está ocorrendo qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou descumprimento de obrigações da Devedora ou dos Avalistas perante os titulares dos CRA e Securitizadora. relativas ao exercício de 2023; - Verificação do Índice de Cobertura Mínimo Cessão Fiduciária relativas ao exercício de 2023.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: ISL - ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA., inscrita no CNPJ/MF 07.184.946/0001-02, JONES SANTA LÚCIA, DEIZI SANTA LÚCIA, LILIAN SANTA LÚCIA; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Fiduciante cedeu a totalidade dos direitos creditórios provenientes dos Certificados de Depósito Bancário ? CDB, cujas características estão descritas no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária e a a titularidade de todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, detidos ou a serem detidos como resultado de valores depositados, a qualquer tempo, de titularidade da Cedente, oriundos do resgate dos Direitos Creditórios CDB.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 103
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120000
Data de Vencimento: 16/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Inadimplementos no período: Em dia sede de Assembleia Especial de Titulares dos CRA realizada em 17 de maio de 2024, foi aprovada a decretação do vencimento antecipado da operação e o resgate dos CRA, nos termos previstos na referida Assembleia. Adicionalmente, foi aprovada a contratação do Sacramone, Orleans e Bragança Advogados, inscrito no CNPJ sob o nº43.295.098/0001-64 para representar a Emissora no âmbito dos procedimentos decorrentes da necessidade de execução das Garantias. Posteriormente, em Assembleia Especial de Titulares dos CRA, os investidores autorizaram a Securitizadora a formalizar o Compromisso de Reestruturação de Obrigações e Aditamentos de Contratos de Créditos, cujo objeto é a reestruturação das dívidas da Devedora, com a aprovação do Plano de Recuperação Extrajudicial da Devedora. Pendências: - Apuração diária do volume mínimo da Cessão Fiduciária; - Demonstração Financeira Auditadas do Patrimônio Separado relativas ao exercício de 2023; - Demonstração Financeira Auditadas da Emitente, acompanhada da declaração assinada pelo representante legal relativas ao exercício de 2023; - Comprovação da notificação de cessão fiduciária dos direitos creditórios dados em garantia; - Envio da Ata da Assembleia que aprovou a constituição do Aval registrada na JUCESP; - Envio da Ata da Assembleia que aprovou a Emissão de Notas Comercias registrada na JUCEPARA; - Envio da Ata da Assembleia que aprovou a constituição da Alienação Fiduciária; - Envio da rerratificação da Ata da Assembleia que aprovou a Emissão de Notas Comercias registrada na JUCEPARA; - Envio da Ata da Assembleia que aprovou a constituição da Cessão Fiduciária; e - Envio do Contrato com o Banco Depositário da Conta Vinculada.
Garantias: Garantias: (i) Aval prestado pela SUPERBAC BIOTECHNOLOGY SOLUTIONS S.A.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Foram Alienados Fiduciariamente os Imóveis objetos das Matrículas n°s 37.800, 37.923, 38.507, 38.509, 38.515, 38.533 e 38.55 do 1º Serviço Registral de Tangará da Serra, estado do Mato Grosso; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: a Devedora cedeu em garantia a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, principais ou acessórios, de sua titularidade decorrentes da venda de fertilizantes aos produtores rurais e distribuidores de insumos e todos e quaisquer recursos, direitos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios depositados e/ou existentes na Conta Vinculada.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 124
Volume na Data de Emissão: R$ 734.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 734100
Data de Vencimento: 15/12/2033	
Taxa de Juros: 105% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente ao 2° semestre de 2023, 1ºe 2º de 2024.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 117
Volume na Data de Emissão: R$ 115.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 115000
Data de Vencimento: 29/11/2028	
Taxa de Juros: 122% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (MITSUO MATSUNAGA e MISAKO MATSUNAGA); e (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - MITSUO MATSUNAGA cedeu todos os direitos creditórios, principais e acessórios, atuais e futuros (incluindo, sem limitação, recebíveis, créditos, direitos de indenização e multas), decorrentes da Conta Vinculada, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito para ou de tal conta, ou em compensação bancária, bem como quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 121
Volume na Data de Emissão: R$ 51.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 51250
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da memória de cálculo dos Covenants Financeiros relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia de relatórios demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro do qual deverão constar os dados que serviram de suporte para a respectiva apuração relativas ao	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

exercício de 2023 e 2024; - Cópia das demonstrações financeiras completas da Devedora relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Envio da declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora nos termos desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Envio da cópia de relatórios demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Envio da cópia de suas informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório de revisão dos auditores independentesrelativas ao exercício de 2023 e 2024; - Envio da declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora no âmbito desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social relativas ao exercício de 2023 e 2024.
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelo fiador UNIDAS LOCADORA S.A.inscrita no CNPJ sob o nº 45.736.131/0001-70.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 125
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252. **CDI + 5% a.a. na base 252.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras completas da Devedora relativas ao respectivo exercício social encerrado, auditadas por auditor independente registrado na CVM, acompanhado do relatório consolidado da memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias ao acompanhamento dos Índices Financeiros relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Verificação dos índices financeiros, com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Devedora relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Declaração firmada pela Devedora, (a) acerca da veracidade e ausência de vícios dos Índices Financeiros, da veracidade, ausência de vícios e suficiência das informações	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

apresentadas, (b) que permanecem válidas as disposições contidas do Termo de Emissão de Notas Comerciais, (c) que os bens da Emitente foram mantidos devidamente segurados; (d) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emitente; e (e) do cumprimento de todas as obrigações constantes no Termo de Emissão de Notas Comerciais, incluindo a inexistência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia das atas dos Atos Societários registrados nas Juntas Comerciais competentes; - Contrato de AF de Estoque registrado no RTD de Petrópolis-RJ; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Petrópolis-RJ; - Relatório quinzenais atualizando o Valor dos Bens, emitido pela CU Warrants, referente ao ano de 2024 e até Abril de 2025.
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: RODRIGO STREVA CHITARELLI, RICARDO CAMPELLO DA SILVEIRA e LUIZ CARLOS ALVES REGAL DE CASTRO. (ii) Alienação Fiduciária de Estoque - a Fiduciante alienou fiduciariamente, sem concorrência de terceiros, o Estoque localizados no Local de Armazenagem, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, cessão, gravames, encargos, impedimentos ou dívidas de qualquer tipo; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Fiduciante cedeu todos os direitos creditórios, principais e acessórios (incluindo, sem limitação, receitas, direitos emergentes, ou indenizatórios, quando aplicável), presentes ou futuros, de titularidade da Devedora oriundos dos contratos listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária e constantes no ANEXO V do mesmo Contrato, e todo e qualquer crédito que a Devedora venha a ser titular em razão de seu saldo positivo existente na Conta Vinculada, movimentadas única e exclusivamente pela Securitizadora, nos termos do Contrato de Conta Vinculada bem como aqueles mantidos de tempos em tempos nos Investimentos Permitidos. (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel: sob as matrículas de nº 26199, do 3º registro de imóveis de Belém, Estado do Pará.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 123
Volume na Data de Emissão: R$ 210.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 210000
Data de Vencimento: 22/10/2025	
Taxa de Juros: CDI + 1,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrativos contábeis consolidados da Cedente do encerramento do respectivo exercício trimestral referente ao ano de 2023 e 2024; - Declaração da Cedente atestando a inexistência de qualquer das situações prevista na Cláusula 4.3., (ii) do Contrato de Cessão relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Verificação quais Créditos do Agronegócio ou Créditos do Agronegócio Adicionais, foram devidamente quitados ou	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

inadimplidos, e o montante disponível em caixa, bem como calculará os Índices de Atrasos e Inadimplências, o Índice de Recompra Facultativa, o Índice de Repasse, o Índice de Resolução e o Índice de Subordinação relativas ao exercício de 2023 e 2024; e - Declaração atestando a inexistência de qualquer das situações prevista na Cláusula 4.3., (ii) do Contrato de Cessão.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 102
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 03/09/2030	
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia da Alienação Fiduciária de Imóveis, referente ao período de Janeiro de 2024 a Fevereiro de 2025; - Envio da averbação das matrículas nacionais nº 030999.2.0013727-46 e nº 111.023.013.579-0, devidamente averbadas no RGI competente; - Envio das CPR-Fs registradas nos RTDs competentes; e - Laudo de Avaliação do imóvel emitido em Julho de 2024.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (i) ao Celso, 44,00% (quarenta e quatro por cento; (ii) ao Henrique, 22,00% (vinte e dois por cento); (iii) à Daniela, 19,36% (dezenove inteiros e trinta e seis centésimos por cento); (iv) ao Antonio, 7,20% (sete inteiros e vinte centésimos por cento); (v) ao Arnaldo, 4,80% (quatro inteiros e oitenta centésimos por cento), e (iv) ao Ricardo, 2,64% (dois inteiros e sessenta e quatro centésimos por cento); (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre os imóveis descrito na Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada em 23 de maio de 2017, registrada no 1º Ofício Extrajudicial de Grajaú, Livro de Notas nº 43, Folhas nº 127 a 128 e Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada em 23 de maio de 2017, registrada no 1º Ofício Extrajudicial de Grajaú, Livro de Notas nº 43, Folhas nº 133 a 134.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 122
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 17/12/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4,1% a.a. na base 252.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópias dos demonstrativos financeiros e/ou contábeis dos Avalistas relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia dos balancetes trimestrais não auditadas, bem como o relatório trimestral de valores financeiros comercializados com detalhamento por mercado interno e mercado externo referente aos trimestre de 2023 e 2024; - Verificação da Razão de Garantia da Fábrica relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Para fins de apuração da Razão de Garantia, o (i) relatório de reavaliação realizado pela Empresa Avaliadora ou (ii) novo laudo de avaliação relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia do Contrato de AF de Bens Móveis registrado no RTD Rio do Sul-SC e no RTD SP; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel registrado no RGI Rio do Oeste-SC, bem como matrícula devidamente registrada.
Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: IRANI PAMPLONA PETERS e OSMAR PETERS, EDINA PAMPLONA, VALDECIR PAMPLONA e ZENITA PAMPLONA, MARIA DAURETE PAMPLONA RIZZI e ALIM PEDRO RIZZI (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel descrito na matrícula n° 3.173 do Cartório de Registro de Imóveis de Rio do Oeste/SC; (iii) Alienação Fiduciária de Bens Móveis - sobre os ativos e equipamentos de sua exclusiva propriedade, conforme identificados no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Móveis.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 134
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 22/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: BEVAP PARTICIPAÇÕES S.A e a CENTRAL BIOENERGÉTICA ENERVALE S.A.; e (ii) Alienação Fiduciária de Bens: sobre a totalidade das soqueiras plantadas, bem como de toda cana de açúcar que se originar de tais soqueiras a qualquer tempo, existentes nas áreas a seguir relacionadas no Anexo IV da CPRFF, de exclusiva propriedade da Devedora, existentes ou que vierem a existir, nos locais de lavoura indicados no Anexo IV à CPR-F, devendo ser observada a Razão de Garantia, na forma da CPR-F.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRA

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Série: 1	**Emissão:** 152
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 10/10/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) ODORICO ALEXANDRE BARBOSA, e (b) EDUARDO BARBOSA (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditória - foram cedidos . (a) todos os direitos creditórios, atuais e futuros, principais e acessórios, de titularidade da Devedora, decorrentes de, incluindo mas não se limitando, determinadas duplicatas resultantes de operações de compra e venda da Devedora com determinados clientes cuja cobranças sejam feitas por boletos, nos termos do ?Termo de Adesão às Cláusulas Gerais do Contrato Único de Prestação de Serviços?, celebrado entre a Devedora e o BANCO DO BRASIL S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0001-91, conforme renovado de tempos e tempos, e cujos recursos sejam depositados na Conta Vinculada, carteira esta cedida no âmbito da Cessão Fiduciária, conforme listados no Contrato de Cessão Fiduciária, arrecadadas na forma prevista no Contrato de Cessão Fiduciária, conforme descritas nos arquivos remessa enviados pela Devedora, de tempos em tempos, ao Banco Depositário, na forma descrita no ?Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Contas e Garantias Financeiras?, a ser celebrado entre a Devedora, o Banco Depositário, o Agente Fiduciário e a Emissora, e (b) da conta vinculada sob nº 5469-0 e agência nº 1916-X, mantida junto ao Banco Depositário e movimentada nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária e no Contrato de Administração de Contas, incluindo todos e quaisquer valores depositados e a serem depositados a qualquer tempo, durante o prazo de vigência da Emissão, e/ou mantidos na Conta Vinculada, incluindo recursos eventualmente em trânsito ou em compensação bancária, bem como todos os direitos, atuais e futuros, detidos e a serem detidos pela Devedora como resultado dos valores depositados ou a serem depositados na Conta Vinculada e da totalidade dos direitos relativos ao saldo credor, atuais ou futuros, incluindo rendimentos, direitos, proventos, distribuições, detidos pela Devedora como resultado dos Investimentos Permitidos (conforme definido abaixo) detidos na Conta Vinculada.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 161
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Data de Vencimento: 15/01/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada - Cessão Fiduciária sobre todos e quaisquer recursos, rendimentos, diretos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios, da Multitécnica Industrial S.A., emergentes da Conta Corrente, de movimentação restrita; na qual deverão transitar os estoques de recebíveis e os recursos decorrentes de vendas da Cedente para seus clientes; e Aval - Aval cedido por: (i) Antônio Afonso Alves da Silva; (ii) Sérgio Henrique Dias França; (iii) Eletro Mineral Industrial Ltda.; (iv) Geral Metais Industrial Ltda.; (v) Microsolo Industrial Ltda.; e (vi) Multitécnica Logística Ltda.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 186
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 14/07/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Patrimônio Separado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 190
Volume na Data de Emissão: R$ 400.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 400000
Data de Vencimento: 29/07/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 194
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 17/01/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,3% a.a. na base 252.	
Status: NAO COLOCADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval (ii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 200
Volume na Data de Emissão: R$ 52.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 52000
Data de Vencimento: 15/10/2035	
Taxa de Juros: CDI + 3,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 24
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 09/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Escritura de Emissão de Debêntures arquivada na JUCISRS; - Cópia do Arquivamento do Livro de Registro de Debêntures Nominativos e do Livro de Registros na JUCISRS contendo a informação da OPEA como Debenturista; - Cópia do 1ºAditamento da Escritura de Debêntures, devidamente registrada nos RTDs de	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

SP e RS; - Elaboração o 2º Aditamento a Escritura de Debêntures para ajustar a inclusão do Avalista na operação. No 1º Aditamento foi previsto a inclusão de Fiador o que é contraditório ao aprovado na AGT 29.04.2022 e ao 2º Aditamento ao Termo de Securitização. - Declaração Trimestral do Representante legal da RodOil atestando que (i) permanecem válidas as disposições da Escritura de Emissão de Debêntures e (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado referente ao 3° e 4° trimestres de 2024; - Verificação anual do Índice Financeiro (i) da razão da dívida líquida-EBITIDA e (ii) Índice de Liquidez referente ao ano de 2024; - Demonstrações Financeiras Trimestrais não auditadas da RODOIL referente ao 3° e 4° trimestres de 2024
Garantias: (i) Fiança prestada por: ROBERTO TONIETTO; (ii) Aval prestador por: IDIOMAR ZANELLA; e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aplicações Financeiras: (a) da totalidade dos direitos creditórios (incluindo receitas) presentes e/ou futuros de sua titularidade provenientes de relações comerciais com seus clientes ("Boletos Cedidos"); (b) de todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, detidos ou a serem detidos em relação à conta vinculada de titularidade da Cedente ("Direitos da Conta Vinculada"); (c) titularidade da própria Conta Vinculada; e (d) de todos e quaisquer direitos creditórios de que a Cedente é titular e que venha a ser titular durante a vigência deste Contrato e decorrente dos ativos financeiros, investimentos ou aplicações financeiras descritos no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 40
Volume na Data de Emissão: R$ 127.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 44000
Data de Vencimento: 30/09/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN; GILBERTO MARASCHIN; RAFAEL BOGO; ELM AGROPECUÁRIA LTDA; JARL AGROPECUÁRIA LTDA; e IRDB HOLDING AGRO LTDA; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (a) os Direitos Creditórios que a Cedente detém e/ou virá a deter, em face dos Clientes e dos Produtores Rurais, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios, os quais obrigatoriamente deverão ser depositados na Conta Vinculada; (b) a própria Conta Vinculada; (c) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; e (d) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definido) e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, mas não limitando a,	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com os recursos mantidos na Conta Vinculada.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 47
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 09/07/2027	
Taxa de Juros: CDI + 6,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia, a no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do saldo devedor do Valor Nominal da CPR-Financeira 2 referente ao período de agosto de 2022 até a presente data; - Verificação da (i) Razão de Garantia dos Direitos Creditórios (50% do saldo devedor) e (ii) Razão de Garantia de Emprenho (20% do saldo devedor) referente ao período de agosto de 2022 até a presente data; - Relatório de Direitos Creditórios contendo (i) o valor dos boletos emitidos e (ii) o valor dos Direitos Creditórios cedidos referente ao período de agosto de 2022 até a presente data; - 1º Aditamento a Cessão Fiduciária - RTD SP e no RTD RS.	
Garantias: (i) Aval, prestado por: (i) Sr. Dirceu Bayer; e (ii) Sr. Euclides Andrade; (ii) Cessão Fiduciária: (i) dos Direitos Creditórios devidos dos clientes da Devedora listados no Contrato de Cessão Fiduciária em seu Anexo IV; e (ii) a totalidade dos recursos depositados na Conta Vinculada. (iii) Carta de Fiança.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 56
Volume na Data de Emissão: R$ 17.050.000,00	**Quantidade de ativos:** 17050
Data de Vencimento: 18/10/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 7,9854% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - (1) cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas da Devedora e da Fiadora, relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes; (2) declaração de Diretor da Emitente atestando o cumprimento das disposições do Termo de	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissão de Notas Comerciais, do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação; e (3) relatório elaborado pela Emitente contendo memória de cálculo detalhada para acompanhamento dos Índices Financeiros, compreendendo as contas abertas de todas as rubricas necessárias para a obtenção final de tais Índices Financeiros, atestando a suficiência e a veracidade das informações. Ref. ao exercício social de 2022 e 2023; e - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado no RTD de MT.
Garantias: (i) Fiança prestada por: (i) GILBERTO GOELLNER; (ii) DIONE SILVA QUEIROZ; (iii) GIRASSOL EMPREENDIMENTOS LTDA; e (iv) e GG PARTICIPAÇÕES S.A; e (ii) Cessão Fiduciária, cede e transfere, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, à Securitizadora, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, da totalidade dos seguintes créditos: (i) todos os direitos creditórios, atuais e/ou futuros, principais e acessórios, de titularidade da Devedora oriundos dos contratos de venda de grãos listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária (Contratos Cedidos), os quais deverão ser depositados exclusivamente na Conta Vinculada; e (ii) todo e qualquer crédito que a Cedente venha a ser titular em razão de seu saldo positivo existente na Conta Vinculada, movimentada única e exclusivamente pela Securitizadora, nos termos do Contrato de Administração de Conta (Recursos Depositados), bem como aqueles mantidos de tempos em tempos nos Investimentos Permitidos (Recursos em Investimentos Permitidos).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 59
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 30/04/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Relatórios de recuperação de crédito até março de 2025;	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas a Cedente Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, a partir da presente data o domínio resolúvel e a posse indireta à Cessionária Fiduciária (i) dos recebíveis depositados na Conta Vinculada oriundos dos Créditos do Agronegócio, (ii) da Conta Vinculada, na qual os pagamentos dos Créditos do Agronegócio serão depositados, (iii) dos direitos detidos e/ou que venham a ser detidos pela Cedente Fiduciante	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

perante o Banco Liquidante, na qualidade de depositário dos pagamentos, decorrentes da Conta Vinculada e (iv) eventuais aplicações financeiras existentes na Conta Vinculada

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 73
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 21/01/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das Demonstrações Financeiras anuais auditadas dos Avalista referente ao exercício de 2023 e 2024; e - Envio da Verificação do Fluxo Mínimo Mensal da cessão fiduciária referente ao meses de junho a dezembro de 2023 e 2024.	
Garantias: (I) Como avalista: ANTÔNIO AFONSO ALVES SILVA, REGINA APARECIDA LOPES SILVA, SÉRGIO HENRIQUE DIAS FRANÇA e MAGALY FERREIRA DOS SANTOS FRANÇA (II) Cessão fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento de toda e qualquer obrigação a Cedente cede e transfere, em caráter fiduciário: (i) todos e quaisquer recursos, rendimentos, direitos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios, da Cedente, emergentes da conta corrente nº 93640-4, mantida junto à agência nº 0700, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341) de titularidade da devedora.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 83
Volume na Data de Emissão: R$ 171.981.000,00	**Quantidade de ativos:** 171981
Data de Vencimento: 15/03/2028	
Taxa de Juros: 100% do PRE + 12,789% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures e de seu 1º e 2º Aditamento na JUCESP; - Envio da AGE da Devedora arquivada na JUCESP e publicada no Diário Comercial; - Envio	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

do Livro de Registro de Debêntures e Livro de Transferência de Debêntures da Devedora arquivados e registrados na JUCESP; e - Envio das Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora referente ao exercício de 2023 e 2024.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 87
Volume na Data de Emissão: R$ 265.217.000,00	**Quantidade de ativos:** 265217
Data de Vencimento: 05/07/2029	
Taxa de Juros: PRE + 12,0575% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora referente ao exercício de 2023 e 2024.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 92
Volume na Data de Emissão: R$ 324.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 324000
Data de Vencimento: 15/07/2033	
Taxa de Juros: CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes referente ao exercício de 2023 e 2024; - Demonstrações financeiras do Patrimônio Separado auditadas pelo Auditor Independente referente ao exercício de 2023 e 2024; - Relatório trimestral com a descrição das despesas incorridas no respectivo período referente ao 2°, 3° e 4° trimestres de 2023 e 2024; - Envio das informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 2° e 3° trimestres de 2023 e 2024; e - Envio da declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Instrumento de Emissão.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 106
Volume na Data de Emissão: R$ 405.900.000,00	**Quantidade de ativos:** 405900
Data de Vencimento: 15/09/2033	
Taxa de Juros: CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia de suas demonstrações financeiras auditadas completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023 e 2024; e - Cópia de suas informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 3° e 4° trimestres de 2023 e 2024.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 113
Volume na Data de Emissão: R$ 51.260.000,00	**Quantidade de ativos:** 51260
Data de Vencimento: 15/10/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 11,6971% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia eletrônica das respectivas notificações e ciência e concordância dos os Produtores Rurais, devedores dos Direitos dos Contratos Mercantis; - Verificação da Fluxo Mínimo referente ao período de outubro de 2023 a fevereiro de 2024; - Cópia do Relatório de Alocação ESG, acompanhados dos documentos de Destinação de Recursos, constando os valores aplicados nos Projetos Elegíveis, referente aos Semestre de verificação de 2024; - declaração por seu(s) diretor(es) atestando na forma de seu estatuto social: (A) que permanecem válidas as disposições contidas na no presente CDCA-B; (B) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emitente previstas no presente CDCA-B; (C) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Devedora; - demonstrações financeiras completas da Avalista (STEC PARTICIPAÇÕES S.A), acompanhadas de notas explicativas, do relatório da administração e do parecer ou relatório conforme o caso, dos auditores independentes. Além disso, de ser enviar o relatório específico, produzido pelos auditores, de apuração do Índice Financeiro contendo a memória de cálculo explicitando as rubricas necessárias à sua apuração da verificação do índice financeiro, contratados pela Devedora. Sendo certo que: (a) para o exercício encerrado em 31-12-2023, a Dívida Líquida-EBITDA deve ser 4,50x; (b) para o exercício encerrado em 31-12-2024, a Dívida Líquida-EBITDA	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

deve ser 4,00x; (c) para o exercício encerrado em 31-12-2025, a Dívida Líquida-EBITDA deve ser 3,50x; (d) para o exercício encerrado em 31-12-2026, a Dívida Líquida-EBITDA deve ser 3,00x; (e) para o exercício encerrado em 31-12-2027, a Dívida Líquida-EBITDA deve ser 3,00x; (f) para o exercício encerrado em 31-12-2028, a Dívida Líquida-EBITDA deve ser 3,00x. - demonstrações financeiras completas acompanhadas de notas explicativas, do relatório da administração e do parecer ou relatório, conforme o caso, dos auditores independentes
Garantias: Garantias: (i) Aval - Prestado pela STEC PARTICIPAÇÕES S.A, inscrita no CNPJ n°29.739.460/0001-18; (ii) Garantia Corporativa - prestada pelo Garantidor Tecsoil USA, Inc., Registro: 201811201290246/8091829, por meio do instrumento denominado Tecsoil Guaranty, regida pela Lei de Nova York, cuja exequibilidade será atestada por meio de opinião legal emitida por assessor estrangeiro; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos fiduciariamente todos os direitos creditórios de titularidade da TECSOIL AUTOMAÇÃO E SISTEMAS S.A. detidos e a serem detidos contra (a) os Produtores Rurais, em decorrência dos Contratos Mercantis, (b) o Banco Bradesco S.A.atuais ou futuros, como resultado dos valores depositados na Conta Vinculada, bem como os créditos decorrentes de investimentos de recursos existentes.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 218
Volume na Data de Emissão: R$ 149.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 149100
Data de Vencimento: 16/11/2033	
Taxa de Juros: CDI + 0,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas no Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista no Instrumento de Emissão relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, e aos respectivos pagamentos realizado no semestre imediatamente anterior ou até a alocação total do Valor Total da Emissão, conforme o caso, devidamente assinado pelos diretores da ECTP, com poderes para tanto, comprovando a utilização dos recursos aportados, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente ao 1° e 2° semestres de 2023 e 1° e 2° semestres de 2024.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 119
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 13/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação Índice Financeiro da Devedora relativas ao exercício de 2023; - Demonstrações Financeiras Auditadas relativas ao respectivo exercício social encerrado da Devedora, acompanhadas do relatório da administração e do parecer de auditoria do respectivo Auditor Independente, (b) relatório específico de apuração do Índice Financeiro contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento do Índices Financeiros relativas ao exercício de 2023; - Envio da declaração assinada por seus representantes legais da Devedora e os Avalistas, atestando que: (1) permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Emissão; (2) não ocorreu ou está ocorrendo qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou descumprimento de obrigações da Devedora ou dos Avalistas perante os titulares dos CRA e Securitizadora. relativas ao exercício de 2023; - Verificação do Índice de Cobertura Mínimo Cessão Fiduciária relativas ao exercício de 2023.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: ISL - ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA., inscrita no CNPJ/MF 07.184.946/0001-02, JONES SANTA LÚCIA, DEIZI SANTA LÚCIA, LILIAN SANTA LÚCIA; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Fiduciante cedeu a totalidade dos direitos creditórios provenientes dos Certificados de Depósito Bancário ? CDB, cujas características estão descritas no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária e a a titularidade de todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, detidos ou a serem detidos como resultado de valores depositados, a qualquer tempo, de titularidade da Cedente, oriundos do resgate dos Direitos Creditórios CDB.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 124
Volume na Data de Emissão: R$ 67.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 67200

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Data de Vencimento: 15/12/2033	
Taxa de Juros: CDI + 0,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente ao 2° semestre de 2023, 1ºe 2º de 2024.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 117
Volume na Data de Emissão: R$ 115.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 115000
Data de Vencimento: 29/11/2033	
Taxa de Juros: 101,25% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (MITSUO MATSUNAGA e MISAKO MATSUNAGA); e (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - MITSUO MATSUNAGA cedeu todos os direitos creditórios, principais e acessórios, atuais e futuros (incluindo, sem limitação, recebíveis, créditos, direitos de indenização e multas), decorrentes da Conta Vinculada, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito para ou de tal conta, ou em compensação bancária, bem como quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 121
Volume na Data de Emissão: R$ 116.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 116250
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: PRE + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da memória de cálculo dos Covenants Financeiros relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia de relatórios demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro do qual deverão constar os dados que serviram de suporte para a respectiva apuração relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia das demonstrações financeiras completas da Devedora relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Envio da declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora nos termos desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Envio da cópia de relatórios demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Envio da cópia de suas informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório de revisão dos auditores independentesrelativas ao exercício de 2023 e 2024; - Envio da declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora no âmbito desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social relativas ao exercício de 2023 e 2024.
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelo fiador UNIDAS LOCADORA S.A.inscrita no CNPJ sob o nº 45.736.131/0001-70.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 123
Volume na Data de Emissão: R$ 90.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 90000
Data de Vencimento: 22/10/2025	
Taxa de Juros: CDI + 1,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrativos contábeis consolidados da Cedente do encerramento do respectivo exercício trimestral referente ao ano de 2023 e 2024; - Declaração da Cedente atestando a inexistência de qualquer das situações prevista na Cláusula 4.3., (ii) do Contrato de Cessão relativas ao exercício de 2023 e 2024; -	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Verificação quais Créditos do Agronegócio ou Créditos do Agronegócio Adicionais, foram devidamente quitados ou inadimplidos, e o montante disponível em caixa, bem como calculará os Índices de Atrasos e Inadimplências, o Índice de Recompra Facultativa, o Índice de Repasse, o Índice de Resolução e o Índice de Subordinação relativas ao exercício de 2023 e 2024; e - Declaração atestando a inexistência de qualquer das situações prevista na Cláusula 4.3., (ii) do Contrato de Cessão.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 102
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 03/09/2030	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia da Alienação Fiduciária de Imóveis, referente ao período de Janeiro de 2024 a Fevereiro de 2025; - Envio da averbação das matrículas nacionais nº 030999.2.0013727-46 e nº 111.023.013.579-0, devidamente averbadas no RGI competente; - Envio das CPR-Fs registradas nos RTDs competentes; e - Laudo de Avaliação do imóvel emitido em Julho de 2024.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (i) ao Celso, 44,00% (quarenta e quatro por cento; (ii) ao Henrique, 22,00% (vinte e dois por cento); (iii) à Daniela, 19,36% (dezenove inteiros e trinta e seis centésimos por cento); (iv) ao Antonio, 7,20% (sete inteiros e vinte centésimos por cento); (v) ao Arnaldo, 4,80% (quatro inteiros e oitenta centésimos por cento), e (iv) ao Ricardo, 2,64% (dois inteiros e sessenta e quatro centésimos por cento); (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre os imóveis descrito na Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada em 23 de maio de 2017, registrada no 1º Ofício Extrajudicial de Grajaú, Livro de Notas nº 43, Folhas nº 127 a 128 e Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada em 23 de maio de 2017, registrada no 1º Ofício Extrajudicial de Grajaú, Livro de Notas nº 43, Folhas nº 133 a 134.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 161
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 15/01/2032	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,3% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada - Cessão Fiduciária sobre todos e quaisquer recursos, rendimentos, diretos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios, da Multitécnica Industrial S.A., emergentes da Conta Corrente, de movimentação restrita; na qual deverão transitar os estoques de recebíveis e os recursos decorrentes de vendas da Cedente para seus clientes; e Aval - Aval cedido por: (i) Antônio Afonso Alves da Silva; (ii) Sérgio Henrique Dias França; (iii) Eletro Mineral Industrial Ltda.; (iv) Geral Metais Industrial Ltda.; (v) Microsolo Industrial Ltda.; e (vi) Multitécnica Logística Ltda.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 186
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 13/07/2033	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Patrimônio Separado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 194
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 19/01/2033	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: NAO COLOCADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval (ii) Cessão Fiduciária.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 40
Volume na Data de Emissão: R$ 32.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 32000
Data de Vencimento: 30/09/2026	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN; GILBERTO MARASCHIN; RAFAEL BOGO; ELM AGROPECUÁRIA LTDA; JARL AGROPECUÁRIA LTDA; e IRDB HOLDING AGRO LTDA; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (a) os Direitos Creditórios que a Cedente detém e/ou virá a deter, em face dos Clientes e dos Produtores Rurais, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios, os quais obrigatoriamente deverão ser depositados na Conta Vinculada; (b) a própria Conta Vinculada; (c) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; e (d) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definido) e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, mas não limitando a, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com os recursos mantidos na Conta Vinculada.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 59
Volume na Data de Emissão: R$ 6.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 6000
Data de Vencimento: 30/04/2026	
Taxa de Juros: 120% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Relatórios de recuperação de crédito até março de 2025;	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas a Cedente Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, a partir da presente data o domínio resolúvel e a posse indireta à Cessionária Fiduciária (i) dos recebíveis depositados na Conta	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Vinculada oriundos dos Créditos do Agronegócio, (ii) da Conta Vinculada, na qual os pagamentos dos Créditos do Agronegócio serão depositados, (iii) dos direitos detidos e/ou que venham a ser detidos pela Cedente Fiduciante perante o Banco Liquidante, na qualidade de depositário dos pagamentos, decorrentes da Conta Vinculada e (iv) eventuais aplicações financeiras existentes na Conta Vinculada

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 92
Volume na Data de Emissão: R$ 1.336.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 1336200
Data de Vencimento: 15/07/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,4338% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes referente ao exercício de 2023 e 2024; - Demonstrações financeiras do Patrimônio Separado auditadas pelo Auditor Independente referente ao exercício de 2023 e 2024; - Relatório trimestral com a descrição das despesas incorridas no respectivo período referente ao 2°, 3° e 4° trimestres de 2023 e 2024; - Envio das informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 2° e 3° trimestres de 2023 e 2024; e - Envio da declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Instrumento de Emissão.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 106
Volume na Data de Emissão: R$ 701.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 701700
Data de Vencimento: 15/09/2033	
Taxa de Juros: PRE + 6,3179% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia de suas demonstrações financeiras auditadas completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023 e 2024; e - Cópia	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

de suas informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 3° e 4° trimestres de 2023 e 2024.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 218
Volume na Data de Emissão: R$ 346.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 346200
Data de Vencimento: 16/11/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,7566% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas no Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista no Instrumento de Emissão relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, e aos respectivos pagamentos realizado no semestre imediatamente anterior ou até a alocação total do Valor Total da Emissão, conforme o caso, devidamente assinado pelos diretores da ECTP, com poderes para tanto, comprovando a utilização dos recursos aportados, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente ao 1° e 2° semestres de 2023 e 1° e 2° semestres de 2024.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 124
Volume na Data de Emissão: R$ 337.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 337200
Data de Vencimento: 15/12/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,0074% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, acompanhado das respectivas	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente ao 2° semestre de 2023, 1ºe 2º de 2024.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 121
Volume na Data de Emissão: R$ 82.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 82500
Data de Vencimento: 16/12/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da memória de cálculo dos Covenants Financeiros relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia de relatórios demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro do qual deverão constar os dados que serviram de suporte para a respectiva apuração relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia das demonstrações financeiras completas da Devedora relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Envio da declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora nos termos desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Envio da cópia de relatórios demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Envio da cópia de suas informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório de revisão dos auditores independentesrelativas ao exercício de 2023 e 2024; - Envio da declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora no âmbito desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social relativas ao exercício de 2023 e 2024.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelo fiador UNIDAS LOCADORA S.A.inscrita no CNPJ sob o nº 45.736.131/0001-70.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 194
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 17/01/2036	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: NAO COLOCADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval (ii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 59
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 30/04/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Relatórios de recuperação de crédito até março de 2025;	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas a Cedente Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, a partir da presente data o domínio resolúvel e a posse indireta à Cessionária Fiduciária (i) dos recebíveis depositados na Conta Vinculada oriundos dos Créditos do Agronegócio, (ii) da Conta Vinculada, na qual os pagamentos dos Créditos do Agronegócio serão depositados, (iii) dos direitos detidos e/ou que venham a ser detidos pela Cedente Fiduciante perante o Banco Liquidante, na qualidade de depositário dos pagamentos, decorrentes da Conta Vinculada e (iv) eventuais aplicações financeiras existentes na Conta Vinculada	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 92

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Volume na Data de Emissão: R$ 814.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 814800
Data de Vencimento: 15/07/2033	
Taxa de Juros: PRE + 11,786% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes referente ao exercício de 2023 e 2024; - Demonstrações financeiras do Patrimônio Separado auditadas pelo Auditor Independente referente ao exercício de 2023 e 2024; - Relatório trimestral com a descrição das despesas incorridas no respectivo período referente ao 2°, 3° e 4° trimestres de 2023 e 2024; - Envio das informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 2° e 3° trimestres de 2023 e 2024; e - Envio da declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Instrumento de Emissão.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 106
Volume na Data de Emissão: R$ 1.682.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 1682700
Data de Vencimento: 15/09/2033	
Taxa de Juros: PRE + 11,964% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia de suas demonstrações financeiras auditadas completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023 e 2024; e - Cópia de suas informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 3° e 4° trimestres de 2023 e 2024.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 218
Volume na Data de Emissão: R$ 848.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 848100
Data de Vencimento: 16/11/2033	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Taxa de Juros: PRE + 12,566% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas no Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista no Instrumento de Emissão relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, e aos respectivos pagamentos realizado no semestre imediatamente anterior ou até a alocação total do Valor Total da Emissão, conforme o caso, devidamente assinado pelos diretores da ECTP, com poderes para tanto, comprovando a utilização dos recursos aportados, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente ao 1° e 2° semestres de 2023 e 1° e 2° semestres de 2024.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 124
Volume na Data de Emissão: R$ 361.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 361500
Data de Vencimento: 15/12/2033	
Taxa de Juros: PRE + 11,018% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente ao 2° semestre de 2023, 1ºe 2º de 2024.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 43	**Emissão:** 43
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 17/05/2030	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Cessão Fiduciária e seus aditamentos registrados nos RTD competentes
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Todos os direitos de crédito de titularidade das Cedentes Fiduciantes de titularidade da Suprema na Conta Garantia e eventuais aplicações e investimentos realizados com os direitos de crédito depositados ou de outra forma recepcionados na Conta Garantia Garantia, incluindo todos os juros, atualização monetária, demais produtos, frutos e rendimentos, bem como recursos resultantes das amortizações e resgates de Outros Ativos; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: A Ipê Holding LTDA. e a Zootec Industria e Comércio de Produtos Agropecuários LTDA, concordam em outorgar a garantia de alienação fiduciária de quotas equivalentes a 100% (cem por cento) das cotas de sua titularidade de emissão da Suprema; e (iii) Aval (regulado pelo CDCA) - prestado pelo avalistas JOÃO ANTÔNIO FAGUNDES PARTICIPAÇÕES LTDA, JOÃO ANTONIO FAGUNDES NETO, IPE HOLDING LTDA., ZOOTEC INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 44	**Emissão:** 44
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 15/05/2030	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cessão Fiduciária e seus aditamentos registrados nos RTD competentes	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Todos os direitos de crédito de titularidade das Cedentes Fiduciantes de titularidade da Suprema na Conta Garantia e eventuais aplicações e investimentos realizados com os direitos de crédito depositados ou de outra forma recepcionados na Conta Garantia Garantia, incluindo todos os juros, atualização monetária, demais produtos, frutos e rendimentos, bem como recursos resultantes das amortizações e resgates de Outros Ativos; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: A Ipê Holding LTDA. e a Zootec Industria e Comércio de Produtos Agropecuários LTDA, concordam em outorgar a garantia de alienação fiduciária de quotas equivalentes a 100% (cem por cento) das cotas de sua titularidade de emissão da Suprema; e (iii) Aval (regulado pelo CDCA) - prestado pelo avalistas JOÃO ANTÔNIO FAGUNDES PARTICIPAÇÕES LTDA, JOÃO	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

ANTONIO FAGUNDES NETO, IPE HOLDING LTDA., ZOOTEC INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA.

Emissora: TRUE SEC 93E	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 93
Volume na Data de Emissão: R$ 199.954.000,00	**Quantidade de ativos:** 199954
Data de Vencimento: 15/08/2031	
Taxa de Juros: PRE + 12,8531% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SEC 93E	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 93
Volume na Data de Emissão: R$ 200.045.000,00	**Quantidade de ativos:** 200045
Data de Vencimento: 15/08/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SEC 93E	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 93
Volume na Data de Emissão: R$ 200.001.000,00	**Quantidade de ativos:** 200001
Data de Vencimento: 15/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7,31% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 16
Volume na Data de Emissão: R$ 480.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 480000
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 6,9849% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Aval prestada pela Companhia Agrícola Quatá.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 18
Volume na Data de Emissão: R$ 218.414.000,00	**Quantidade de ativos:** 218414
Data de Vencimento: 15/02/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3104% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Rating do 3º e do 4ª Trimestres de 2024; - Declaração assinada pelo diretor da Emissora atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização, e (2) acerca da não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigação perante os titulares dos CRA e o Agende Fiduciário; - Verificação semestral do índices financeiros.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 31
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 15/06/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 6,2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Inadimplementos no período: Pendências: - ITR da Avalista referente ao 3º Trimestre de 2024; - Relatório Trimestral de Rating; - Verificação de índices financeiros
Garantias: Aval prestado pela Dexco S.A.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 25
Volume na Data de Emissão: R$ 45.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 45000
Data de Vencimento: 10/11/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de avaliação atualizado dos imóveis da Alienação Fiduciária. - Verificação do índice financeiro.	
Garantias: (i) Aval: em conjunto, Carlos, Carlos Filho, Lenita, Antonio, Marilena e Maria e das Pessoas Jurídicas ITAUEIRA IMOBILIÁRIA LTDA e ITAUEIRA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (ii) Alienações Fiduciárias de Imóveis: sobre os seguintes imóveis de propriedade da Devedora: (i) imóvel objeto da matrícula nº 3.293, do Registro de Imóveis da Comarca de Ipanguaçu/RN (Fazenda Bananeiras I); (ii) imóvel objeto da matrícula nº 3.294, do Registro de Imóveis da Comarca de Ipanguaçu/RN (Fazenda Bananeiras II); (iii) imóvel objeto da matrícula nº 465, do Registro de Imóveis da Comarca de Ocara/CE (Fazenda Varzinha ? Gleba B); e (iv) o imóvel objeto da matrícula nº 9.248, do Cartório Alexandre Gondim da comarca de Aracati/CE (Sítio Giral II e, em conjunto com a Fazenda Bananeiras I, a Fazenda Bananeiras II e a Fazenda Varzinha ? Gleba B, Imóveis).	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 45
Volume na Data de Emissão: R$ 28.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 28000
Data de Vencimento: 16/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração assinada por representante da Fiduciante indicando o valor individualizado dos bens móveis Alienados Fiduciariamente referente ao ano exercício de 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da Cedente referente ao ano exercício de 2023 e 2024;
Garantias: (i) Fiança prestada por Agripar Participações S.A. e ERNANI KLINGELHOEFER JUDICE. (ii) Cessão Fiduciária: promete ceder, em favor da Fiduciária, (i) os direitos creditórios pecuniários detidos pelo Fiduciante decorrentes da totalidade dos Contratos com Clientes formalizados junto aos Clientes, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames, incluindo, mas não se limitando, aos eventuais aditamentos, multas, encargos, acréscimos, garantias, juros moratórios, direitos ou opções oriundas dos Contratos com Clientes (Direitos Creditórios Clientes), até o limite da Razão de Garantia (conforme abaixo prevista) e desde que possuam prazo de vencimento superior a 1 (um) ano contado de sua respectiva data de celebração; e (ii) todos e quaisquer valores decorrentes do pagamento dos Contratos com Clientes depositados na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Contrato de Cessão), inclusive aqueles relacionados a aplicações financeiras realizadas a partir da Conta do Patrimônio Separado (Diretos Creditórios Conta do Patrimônio Separado e, em conjunto com os Direitos Creditórios Clientes, (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: as obrigações garantidas pela Alienação Fiduciária objeto do presente Contrato estão descritas no Anexo I do presente contrato. E ainda, integrarão automaticamente a presente Alienação Fiduciária: (i) quaisquer novas quotas e/ou demais direitos que venham a ser atribuídos à Fiduciante, e (ii) quaisquer quotas, valores mobiliários e/ou demais direitos que venham a substituir as Quotas. (iv) Alienação Fiduciária de Equipamentos: promete alienar fiduciariamente à Fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Equipamentos, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames e encargos de qualquer natureza, e seus acessórios utilizados no funcionamento e localizados na Fábrica

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 46
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 31/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Informações: - A operação foi declarada vencida antecipadamente nos termos da Assembleia Geral de Titulares dos CRA de 02 de junho de 2023. O saldo Devedor à época era de R$41.260.948,04. Na	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

mesma assembleia foi autorizado o início dos processos de excussão de garantias que estão em andamento desde então através da Securitizadora.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária: Será constituída a Alienação Fiduciária dos Imóveis, conforme disciplinada na Escritura Pública, sendo que deverão representar, em cada Data de Verificação (conforme definida na Escritura Pública), um montante equivalente ou superior à Razão de Garantia da Alienação Fiduciária (II) Penhor Rural: Penhora de primeiro grau de preferência e sem concorrência de terceiros sobre as plantações de soja e colheitas pendentes ou em via de formação, conforme o caso, relativas às safras 22/23, 23/24, 24/25, 25/26 e 26/27, de propriedade do Devedor (III) Cessão Fiduciária de Recebíveis: Serão cedidos fiduciariamente os recebíveis de titularidade do Devedor de contrato(s) de fornecimento de soja em valor equivalente a, no mínimo, o Valor Anual devido nesta CPR Financeira no ano da constituição de referida garantia (IV) Aval: Como avalistas (i) ANTÔNIO PIRES RIBEIRO, (ii) SÉRGIO ANTÔNIO VILELA PIRES, (iii) MARIA CRISTINA VILELA PIRES, (iv) JAQUELINE SILVA OLIVEIRA PIRES SILVA OLIVEIRA PIRES (V) Fundos de despesas: Será constituída na conta centralizadora o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora por conta e ordem do Devedor, dos recursos da integralização dos CRA

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 300.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 300000
Data de Vencimento: 18/02/2026	
Taxa de Juros: PRE + 13,153% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Informações financeiras trimestrais da Devedora referente ao ano de 2024; - Demonstrações financeiras anuais da Devedora referente ao ano de 2024;	
Garantias: Os CRA não contam com qualquer tipo de garantia	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 52
Volume na Data de Emissão: R$ 64.572.000,00	**Quantidade de ativos:** 64572

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Data de Vencimento: 25/05/2027
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração dos representantes legais da Devedora atestando que permanecem válidas as disposições dos documentos da operação; - Demonstrações financeiras completas da Devedora devidamente auditadas referente ao ano de 2024.
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: (i) de todos os direitos creditórios de titularidade da Cedente, (ii) de todos e quaisquer direitos depositados na conta de nº 64507-6, mantida na agência nº 8541 do Itaú Unibanco S.A, (iii) de todos e quaisquer direitos depositados na conta de 64508-4, mantida na agência nº 8541 do Itaú Unibanco S.A e (iv) todos e quaisquer direitos futuros, detidos e a serem detidos pela Cedente.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 55
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 28/04/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de avaliação para fins de verificação da razão de garantia do imóvel; - Declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Securitização; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado da CPR-Financeira e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRA; - Demonstrações financeiras anuais auditadas da Devedora.	
Garantias: (I) Aval: Prestado pelos avalistas, sendo eles: ADELINO BISSONI, VILYMAR BISSONI, GLOMIR BISSONI, SANTO NICOLAU BISSONI, DEISE CRISTINA BISSONI SACHETTI e BISSONI AGROPECUÁRIA LTDA; e (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Alienação fiduciária dos imóveis de matriculas descritas no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, no Anexo I.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRA

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Série: 1	**Emissão:** 59
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 22/05/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,8% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: AQUILA FERRUM PARTICIPAÇÕES LTDA, ANDRÉ CANDIDO DE PAULA e ALEXANDRE CANDIDO DE PAULA; (II) Alienação Fiduciária: Aliena fiduciariamente todas as Soqueiras de cana-de-açúcar plantadas, de sua exclusiva titularidade, nos Locais de Lavoura indicados no Anexo II do contrato de Alienação Fiduciária; (III) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente os direitos presente e futuros, da cedente, que seja oriundo do contrato de Compra e venda de cana de açúcar entre a Cedente e a Usina Caeté S.A, cede ainda os recursos que forem depositados na conta corrente de titularidade da Cedente sob o n° 601565-6, mantida na agência da Vórtx, bem como os créditos da cedente contra o Banco Depositário decorrente dos investimentos mantidos;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 60
Volume na Data de Emissão: R$ 18.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 18300
Data de Vencimento: 20/05/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestados pelos avalistas, sendo eles: Agro Organic Comércio e Representações Ltda e Vinicius Oliver Alves; (II) Alienação Fiduciária: Aliena fiduciariamente o imóvel de matrícula n° 8.837, registrado no Cartório de Registro de imóvel de Montividiu/GO de propriedade da Devedora; (III) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios, os recebíveis que sejam pagos pelos clientes decorrente dos contratos de Compra e Venda de Soja e Milho que deverão ser depositados na conta corrente bancária de titularidade da Devedora de n° 373415-0 e Agência 0001-9 mantida no Arbi S.A, a conta vinculante e dos valores, títulos oriundos da aplicação financeira; e (IV) Fundo de Reserva.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 51
Volume na Data de Emissão: R$ 18.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 18000
Data de Vencimento: 26/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 8% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Prestado pelos avalistas, sendo eles: AGRISOY AGRONEGÓCIOS LTDA, EDUARDO SEBASTIAN SCHELL RICHART e CLEONILCE REJANE SCHELL RICHART; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena Fiduciariamente o imóvel registrado no 1° Tabelionato de Notas e Registro de imóvel, de matricula n° 4512. (III) Cessão Fiduciária: Cede em garantia, os Direitos Creditórios e a totalidade dos pagamentos feito pelos clientes;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 65
Volume na Data de Emissão: R$ 300.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 300000
Data de Vencimento: 15/07/2026	
Taxa de Juros: 11,72% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 63
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 01/06/2028	
Taxa de Juros: CDI + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: (I) Aval: Prestado pelos Avalistas, sendo esses nomeados como Avalista no Termo de Securitização; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente o imóvel registrado no Cartório de Formosa de Rio Preto/BA, de matrícula 69 e de titularidade da alienante; (III) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios, bem como os recurso que forem obtidos com a realização oriundos de operações mercantis nos contratos de Compra e Venda de de soja, milho, feijão, milheto e/ou sorgo. Além disso cede ainda a própria Conta Vinculada e os títulos e valores provenientes de investimentos permitidos;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 64
Volume na Data de Emissão: R$ 31.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 31000
Data de Vencimento: 15/05/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de auditoria das informações financeiras da Devedora e dos Avalistas, elaborado pela empresa Prado Suzuki & Associados S-S; - Verificação anual da Razão de Garantia do Penhor referente ao ano de 2024; - Verificação anual da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária referente ao ano de 2024; - Verificação de índices financeiros; - Verificação do fundo de despesa referente aos meses de maio, setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; - Verificação do fundo de reserva;	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - constituída sobre o Imóvel Matrícula n° 15.271 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Novo do Parecis/MT; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - constituída sobre o Imóvel Matrícula n° 15.272 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Novo do Parecis/MT; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - constituída sobre os Direitos Creditórios do Sobejo dos recursos arrecadados, em primeiro ou em segundo leilão, que o Imóvel, nos termos da Cláusula 6 dos Contratos de Alienação Fiduciária, bem como dos Direitos Creditórios Contratos de Compra e Venda e Direitos Creditórios Contas Vinculadas; (v) Penhor Agrícola - constituído sobre toda a soja da titularidade da Devedora, produzido na Lavoura de Matrícula n° 4567 do Cartório de Registro de Imóveis de Brasnorte/MT, bem como sobre a sua cadeia produtiva, desde a lavoura pendente ou em vias de formação, até a colheita e o armazenamento de soja, incluindo todo produto ou subproduto decorrente do processo de beneficiamento ou transformação da soja, tonando-se imediatamente eficaz a partir do inicio da formação da Safra, em primeiro e único grau sem concorrência de	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

terceiros e sem concorrência de terceiros, referente às safras 2023/2024, 2024/2025, 2025/2026, 2026/2027 e 2027/2028, bem como sobre as respectivas safras subsequentes em caso de frustração das safras mencionadas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 72
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 31/10/2029	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do valor mínimo de Cobertura da Alienação Fiduciária; - Índices Financeiros, com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora e das Fiadoras PJ (LASA LINHARES AGROINDUSTRIAL S.A., JB PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA., PIRAPAMA BIOENERGIA E GÁS LTDA. E LASTRO GASES INDUSTRIAIS EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO S.A.); - Verificação da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária.	
Garantias: (i) Contrato de Cessão Fiduciária - a Devedora e a LASA LINHARES AGROINDUSTRIAL S.A., cedem e transferem todos os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros oriundos dos contratos de fornecimento de energia elétrica listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária, todo e qualquer crédito que venham a ser titulares em razão de seu saldo positivo existente nas Contas Vinculadas e s os direitos creditórios de titularidade da Lasa decorrentes do eventual procedimento de excussão da Alienação Fiduciária, no âmbito do leilão extrajudicial, oriundos do direito da Lasa à importância que sobejar entre o valor de venda forçada dos Imóveis e o montante devido à Securitizadora, na qualidade de credora fiduciária, a título de excussão da referida garantia, nos termos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - descrito nas matrículas sob os nº 52.268, 52.322, 52.681, 52.683, 54.031, 54.032, 54.033, 54.034, 54.035, 54.054, 54.084, 54.085, 54.853, 54.854, 54.855, 55.936 e 56.310 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Linhares, Estado do Espírito Santo.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 78
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 31/12/2029	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração firmada por representantes legais, com poderes legais para tanto (a) acerca da veracidade e ausência de vícios dos Índices Financeiros, da veracidade, ausência de vícios e suficiência das informações apresentadas, (b) que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais 2ª Emissão, (c) que os ativos industriais da Emitente foram mantidos devidamente segurados, conforme padrão usualmente adotado em seu mercado de atuação; (d) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emitente; e (e) do cumprimento de todas as obrigações constantes do Termo de Emissão de Notas Comerciais 2ª Emissão, incluindo a inexistência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado; - Demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, auditadas por auditor independente registrado na CVM; - Cópia do balanço assinado de cada umas Fiadores Pessoas Jurídicas, relativas ao respectivo exercício social encerrado; - Relatório consolidado da memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias ao acompanhamento dos Índices Financeiros.
Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (i) HÉLIO ZANCANER SANCHES; (ii) PAULINA CÁFARO SANCHES; (iii) EVANDRO SANCHEZ (iv) MARIA EDUARDA BARACAT SANCHEZ; (v) HZS & FILHOS AGRÍCOLA LTDA., inscrita no CNPJ sob o n° 46.677.642/0001-20; (vi) ES & FILHOS AGRÍCOLA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 47.020.583/0001-86; (vii) HZS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 52.983.817/0001-20, (viii) EES ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 53.075.847/0001-00; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Foram alienados os imóveis objetos das matrículas n° 45.589 e nº 54.731, ambas do 1º Oficial do Registro de Imóveis de Catanduva/SP. e os imóveis objetos das matrículas nº 42.336, nº 37.711 e nº 42.335, todos do 2º Oficial do Registro de Imóveis de Catanduva/SP; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Devedora cedeu e transferiu a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta (i) todos os direitos creditórios, atuais e/ou futuros, principais e acessórios, de sua titularidade oriundos dos contratos de venda de açúcar e/ou etanol listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária, (ii) todos e quaisquer direitos creditórios principais e acessórios, existentes ou que venham a se constituir no futuro, decorrentes da Conta Vinculada CDB, e do(s) certificado(s) de depósito bancário a ser(em) adquirido(s) incluindo, mas não se limitando a, recursos, direitos, rendimentos, acréscimos, privilégios, preferências e prerrogativas, conforme descritos no Anexo VIII do Contrato de Cessão Fiduciária e e custodiados junto ao Banco Depositário, na qualidade de custodiante do CDB, (iii) todo e qualquer crédito que a Cedente venha a ser titular em razão de seu saldo positivo existente nas Contas Vinculadas, movimentadas única e exclusivamente pela Securitizadora, nos termos do Contrato de Contas Vinculadas, bem como aqueles mantidos de tempos em tempos nos Investimentos Permitidos Conta Vinculada, e (iv) exclusivamente em garantia do cumprimento das

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

obrigações garantidas previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais 2ª Emissão, sobre os direitos creditórios de titularidade da Cedente, decorrentes do eventual procedimento de excussão da Alienação Fiduciária, no âmbito do leilão extrajudicial, oriundos do direito da Cedente, na qualidade de fiduciante no âmbito da Alienação Fiduciária, à importância que sobejar entre o valor de venda forçada dos Imóveis e o montante devido à Securitizadora, na qualidade de credora fiduciária, a título de excussão da garantia.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 87
Volume na Data de Emissão: R$ 145.603.000,00	**Quantidade de ativos:** 145603
Data de Vencimento: 15/01/2027	
Taxa de Juros: CDI + 0,85% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Livro de registro de debêntures nominativas;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 79
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 15/02/2030	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) ELKE MONIKA ZUBER LEH; (b) FRANK MATHEUS LEH; (c) RAINER MATHIAS LEH e DANIELE STOCK LEH; (d) STEPHANIE MAREN LEH MILLA; (e) CHAMPS LEH'S AGROPECUARIA LTDA, inscrita no CNPJ nº 27.596.786/0001-08; (f) FAZENDA JATOBA AGROPECUARIA LTDA, inscrita no CNPJ n° 28.027.674/0001-07; (g) FAZENDA NORICUM AGROPECUARIA LTDA, inscrita no CNPJ n° 78.792.884/0001-51; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos fiduciariamente (a) os direitos creditórios decorrentes dos Recebíveis que deverão ser depositados na Conta Garantia; (b) todos e quaisquer os recursos, presentes e futuros, a qualquer tempo depositados e mantidos na Conta Garantia quaisquer títulos e/ou	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

valores mobiliários adquiridos com tais recursos, que, de tempos em tempos, em decorrência de investimento e/ou aplicação de tais montantes em investimentos ; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre so imóveis descritos nas matrículas n° 29.452 e 29.453 do 2º Ofício Registro de Imóvel de Guarapuava/PR;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 90
Volume na Data de Emissão: R$ 43.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 43000
Data de Vencimento: 18/02/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 11,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Aditamento ao Termo de Securitização, com o intuito de ajustar títulos e conceitos invertidos, conforme deliberado na assembleia realizada no dia 31-10-2024; - Comprovar a aquisição dos Equipamentos e celebrar o Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos, o qual deverá ser registrado no Cartório de Títulos e Documentos; - Renovação da procuração outorgada, nos termos do Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; - Comprovante de Notificação à Locatária com a confirmação de recebimento; - Demonstrações financeiras e contrato social atualizado da CELESTE ENERGIA LTDA; - Verificação da razão entre o saldo devedor dos CRI e o saldo devedor dos CRA, pela soma dos valores de venda forçada dos Imóveis em Garantia (loan to value) (?LTV?), conforme apurado por meio do Laudo de Avaliação, deverá ser inferior a 50%.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pela Avalista CELESTE ENERGIA LTDA., inscrita no CNPJ n° 51.866.707/0001-16; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel descrito na matrícula 287 do 1º Ofício da comarca de Vera /MT; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel descrito na matrícula 332do 1º Ofício da comarca de Vera /MT; (iv) Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente de Imóvel - sobre o imóvel descrito na matrícula n° nº 1.866 do 1º Ofício de Brasnorte/MT e nº 92.310 do 2º Serviço Notarial e Registral da 1ª Circunscrição da Comarca de Cuiabá/MT; (v) Alienação Fiduciária de Equipamentos - sobre os equipamento a serem adquiridos pelo Fiador; (vi) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% das quotas de emissão da Avalista CELESTE ENERGIA LTDA., inscrita no CNPJ n° 51.866.707/0001-16; (vii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos oriundos do ?Contrato de Locação de Equipamentos de Central Geradora?, conforme identificado no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária, ncluindo todos e quaisquer valores de principal, e seus acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, (b) todos e quaisquer recursos, direito e crédito, atuais e futuros, principais e	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

acessórios decorrentes dos Direitos Creditórios, depositados e/ou existentes na conta corrente nº 5699351-1, agência 0001, com a QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 92
Volume na Data de Emissão: R$ 65.684.000,00	**Quantidade de ativos:** 65684
Data de Vencimento: 25/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Fluxo Mínimo Mensal da Cessão Fiduciária referente aos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024;	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis descritos na matrícula n°s 3.558 e 4.222 do Registro de Imóveis Comarca de Cruzília/MG; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos - sobre os equipamentos descritos no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) os direitos creditórios performados de titularidade da Cedente (inclusive direitos emergentes ou indenizatórios, conforme aplicável), atuais e futuros, bem como seus acréscimos a título de multa, juros e demais encargos a eles impostos, decorrentes oriundos de e/ou relacionados a venda de produtos, pela Cedente, aos clientes listados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária representados por boletos a serem emitidas pela Cedente, cujos pagamentos serão obrigatoriamente liquidados na Conta Vinculada para ela transferidos, (b) de todos e quaisquer direitos depositados (ou a serem recebidos ou depositados), seja a que título for, nos termos do item (i) acima, na conta vinculada de nº 130954503, mantida junto à agência nº 2271 do Banco Santander (Brasil) S.A. de titularidade da Emitente com movimentação restrita e controlada, movimentável única e exclusivamente pelo Banco Santander (Brasil) S.A. e pela Credora observada a Razão de Garantia, (c) todos e quaisquer direitos futuros, detidos e a serem detidos pela Cedente na Conta Vinculada, e/ou os recursos nela creditados e os montantes nela depositados;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 91
Volume na Data de Emissão: R$ 85.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 85000

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Data de Vencimento: 29/12/2028
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) RICARDO MARTINS JUNQUEIRA , (b) RENATA SODRÉ VIANA EGREJA JUNQUEIRA, (c) LAAX EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n° 11.008.945/0001-76; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Fazenda Lagoa Dourada) - sobre os Imóveis objeto das matrículas (a) 57.119 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Penápolis/SP (Fazenda Lagoa Dourada - Gleba 1), (b) 57.120 e 57.121 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Penápolis/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Fazenda Santa Clara) - sobre o imóvel objeto das matrículas n° 12.134 e 12.135 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Promissão/SP; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Cedente, que ingressarem na Conta Vinculada decorrentes do Repasse Financeiro e do Contrato Safra, incluindo de eventuais aditamentos e/ou de novos instrumentos celebrados em substituição a referidos instrumentos, desde que tenham como contraparte a Cooperativa e estejam vinculados ao Contrato de comercialização, (b) todos e quaisquer recursos, rendimentos, direitos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios, da Cedente, emergentes da Conta Vinculada na qual deverão transitar os Recebíveis em montante suficiente para atingir o montante do Fluxo Mínimo, (c) a totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Cedente contra o Banco Depositário e/ou contra sociedades do grupo econômico do Banco Depositário decorrentes de investimentos realizados com os recursos eventualmente disponíveis na Conta Vinculada, nos termos do Contrato de Depósito sendo tais investimentos e seus rendimentos líquidos de tributos, vinculados à Conta Vinculada.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 96
Volume na Data de Emissão: R$ 30.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 30400
Data de Vencimento: 20/02/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) Emilio Mario Fabri Rietmann, (b) Impacto Bioenergia C Ltda., inscrita no CNPJ n° 33.629.276/0001-92, e (c) Impacto Participações Ltda., inscrita no CNPJ n° 28.660.781/0001-60; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos) (i) dos Direitos Creditórios; (ii) da totalidade dos pagamentos, valores ou recursos financeiros recebidos pela Fiduciante em função dos eventuais pagamentos feitos pela Compradora, decorrentes das, e relacionados às, vendas e vendas futuras de produtos agropecuários, evidenciadas nos Contratos de Compra e Venda, os quais deverão ser obrigatoriamente depositados na Conta Centralizadora.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 97
Volume na Data de Emissão: R$ 81.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 81250
Data de Vencimento: 10/10/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pela Avalista USINA SANTA ISABEL S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 47.524.632/0001-18; (ii) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 87
Volume na Data de Emissão: R$ 61.273.000,00	**Quantidade de ativos:** 61273
Data de Vencimento: 15/01/2029	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Livro de registro de debêntures nominativas;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRA

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Série: 2	**Emissão:** 91
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 29/12/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) RICARDO MARTINS JUNQUEIRA , (b) RENATA SODRÉ VIANA EGREJA JUNQUEIRA, (c) LAAX EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n° 11.008.945/0001-76; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Fazenda Lagoa Dourada) - sobre os Imóveis objeto das matrículas (a) 57.119 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Penápolis/SP (Fazenda Lagoa Dourada - Gleba 1), (b) 57.120 e 57.121 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Penápolis/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Fazenda Santa Clara) - sobre o imóvel objeto das matrículas n° 12.134 e 12.135 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Promissão/SP; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Cedente, que ingressarem na Conta Vinculada decorrentes do Repasse Financeiro e do Contrato Safra, incluindo de eventuais aditamentos e/ou de novos instrumentos celebrados em substituição a referidos instrumentos, desde que tenham como contraparte a Cooperativa e estejam vinculados ao Contrato de comercialização, (b) todos e quaisquer recursos, rendimentos, direitos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios, da Cedente, emergentes da Conta Vinculada na qual deverão transitar os Recebíveis em montante suficiente para atingir o montante do Fluxo Mínimo, (c) a totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Cedente contra o Banco Depositário e/ou contra sociedades do grupo econômico do Banco Depositário decorrentes de investimentos realizados com os recursos eventualmente disponíveis na Conta Vinculada, nos termos do Contrato de Depósito sendo tais investimentos e seus rendimentos líquidos de tributos, vinculados à Conta Vinculada.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 97
Volume na Data de Emissão: R$ 568.750.000,00	**Quantidade de ativos:** 568750
Data de Vencimento: 10/10/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pela Avalista USINA SANTA ISABEL S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 47.524.632/0001-18; (ii) Fundo de Despesas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 87
Volume na Data de Emissão: R$ 340.590.000,00	**Quantidade de ativos:** 340590
Data de Vencimento: 15/01/2027	
Taxa de Juros: PRE + 10,97% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Livro de registro de debêntures nominativas;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 87
Volume na Data de Emissão: R$ 196.131.000,00	**Quantidade de ativos:** 196131
Data de Vencimento: 15/01/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 6,45% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Livro de registro de debêntures nominativas;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 5	**Emissão:** 87
Volume na Data de Emissão: R$ 256.403.000,00	**Quantidade de ativos:** 256403
Data de Vencimento: 15/01/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,55% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Livro de registro de debêntures nominativas;	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9





[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

ANEXO VII
DESPESAS

DESPESAS INICIAIS, RECORRENTES E EXTRAORDINÁRIAS

Despesas Flat

Despesas Flat	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Empresa Re
Taxa de Emissão	Flat	R$ 20.000,00	11,15%	R$ 22.509,85	Ope
Taxa de Administração - Primeira Parcela	Mensal	R$ 4.000,00	11,15%	R$ 4.501,97	Ope
Pesquisa Reputacional	Flat	R$ 392,00	0,00%	R$ 392,00	Ope
LO Securitizadora	Flat	R$ 12.000,00	15,50%	R$ 14.201,18	OLP Advo
Assessor Legal	Flat	R$ 240.000,00	9,65%	R$ 265.633,65	Mattos
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Anual	R$ 15.000,00	12,15%	R$ 17.074,56	OT
Agente Fiduciário - Implantação	Flat	R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52	OT
Instituição Custodiante - Primeira Parcela	Anual	R$ 6.000,00	12,15%	R$ 6.829,82	OT
Registro do Lastro	Flat	R$ 7.000,00	12,15%	R$ 5.691,52	OT
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R$ 49.000,00	0,00%	R$ 49.000,00	B3
B3: Taxa de Registro do Lastro	Flat	R$ 2.000,00	0,00%	R$ 2.000,00	B3
B3: Liquidação Financeira	Flat	R$ 1.000,00	0,00%	R$ 1.000,00	B3
Taxa de Registro - Base de Dados CRI - ANBIMA	Flat	R$ 2.830,00	0,00%	R$ 2.830,00	ANBI
Taxa de Registro - Oferta Pública - ANBIMA	Flat	R$ 14.169,00	0,00%	R$ 14.169,00	ANBI
Total				R$ 411.525,07	

**taxa paga anterior a liquidação da operação. Não entra no cálculo da tabela de despesas.*

Despesas Recorrentes

Despesas Recorrentes	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Presta
Taxa de Administração	Mensal	R$ 4.000,00	11,15%	R$ 4.501,97	Ope
Agente Fiduciário	Anual	R$ 15.000,00	12,15%	R$ 17.074,56	OT

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

Instituição Custodiante	Anual	R$ 6.000,00	12,15%	R$ 6.829,82	OT
Agente de Liquidação e Escriturador dos CRI	Anual	R$ 6.400,00	14,25%	R$ 7.463,56	Opea SC
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Grant Th
Contabilidade	Mensal	R$ 260,00	0,00%	R$ 260,00	Linl
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R$ 1.440,00	0,00%	R$ 1.440,00	B3
Total				R$ 40.769,91	

Despesas Recorrentes (anualizado)	**Premissa**	**Valor Líquido**	**Gross-Up**	**Valor Bruto**	**Presta**
Taxa de Administração	Anual	R$ 48.000,00	11,15%	R$ 54.023,64	Ope
Agente Fiduciário	Anual	R$ 15.000,00	12,15%	R$ 17.074,56	OT
Instituição Custodiante	Anual	R$ 6.000,00	12,15%	R$ 6.829,82	OT
Agente de Liquidação e Escriturador dos CRI	Anual	R$ 6.400,00	14,25%	R$ 7.463,56	Opea SC
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Grant Th
Contabilidade	Anual	R$ 3.120,00	0,00%	R$ 3.120,00	Linl
B3: Custódia do Lastro	Anual	R$ 17.280,00	0,00%	R$ 17.280,00	B3
Total				R$ 108.991,57	

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9





[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

ANEXO VIII
TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário aplicável ao seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de regras tributárias e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

Titulares de CRI Residentes no Brasil para Fins Fiscais

IRRF: Os rendimentos em CRI estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei 8.981).

Regras específicas a depender do investidor: Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidores estrangeiros.

IRRF – Antecipação: O IRRF calculado na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, em princípio, gerando o direito à dedução, restituição ou compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração, conforme o artigo 76, inciso I, da Lei 8.981 e o artigo 70, inciso I da IN RFB 1.585.

Base de cálculo do IRPJ e da CSLL: O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder ao equivalente à multiplicação de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei 9.249. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento), conforme a Lei 7.689.

PIS/COFINS: Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas, tributadas de acordo com

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

a sistemática não-cumulativa para fins de apuração do PIS e da COFINS, estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento) respectivamente (Decreto nº 8.426).

Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa de apuração do PIS e da COFINS, a base de cálculo das referidas contribuições é a receita bruta, que abrange as receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica. Na hipótese de aplicação em CRI realizada por pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras (como instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidores de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil), os rendimentos serão considerados como receita operacional, sujeitos à sistemática cumulativa especial, podendo ser tributados pela COFINS à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento). No que se refere às pessoas jurídicas não-financeiras sujeitas à sistemática cumulativa do PIS e da COFINS (alíquotas de 0,65% e 3%, respectivamente), a incidência dessas contribuições sobre os rendimentos de CRI depende da atividade e objeto social da pessoa jurídica. Como regra geral, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI constitui receita financeira e não está sujeita ao PIS e à COFINS no regime cumulativo, desde que os investimentos em CRI não representem a atividade ou objeto principal da pessoa jurídica investidora.

Deduções no cômputo de PIS/COFINS: Pelo disposto na redação vigente do artigo 3º, parágrafo 8º, da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada, as companhias securitizadoras de créditos podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS conforme requisitos/regulamentação aplicáveis.

Dispensa de retenção: Com relação aos investimentos em CRI realizados, por exemplo, por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF, de acordo com a legislação aplicável a cada caso.

Tributação corporativa: Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei 7.689/88, conforme alterada, de: **(i)** 15% (quinze por cento) para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e **(ii)** 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de imposto de renda (artigo 16, parágrafo único da Lei 14.754/23). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento)

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

e 4% (quatro por cento), respectivamente.

Pessoas físicas: Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB 1.585 tal isenção se aplica, inclusive, ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Tributação exclusiva na fonte: Pessoas jurídicas submetidas ao Simples Nacional e isentas, e pessoas físicas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 70, II da Instrução Normativa 1.585.

Fundos de investimentos: De modo geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de imposto de renda, sendo que, para FII e FIAGRO, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e artigo 36 da Instrução Normativa 1.585, essa isenção em regra não abrange as aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, que estão sujeitas a IRRF, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. Contudo, as aplicações de FII especificamente em CRI não estão sujeitas ao IRRF (artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei 8.668 e artigo 36, parágrafo 1º, da Instrução Normativa 1.585).

Titulares de CRI Residentes ou Domiciliados no Exterior para fins Fiscais

Investidores CMN: Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas em regulamentação do Conselho Monetário Nacional ("CMN"), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento).

Investidores residentes em JTF: Exceção é feita para o caso de investidores (que não sejam pessoas físicas) residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida ("JTF"), o qual será tributado pelo IRRF às alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

Pessoas físicas: Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior para fins fiscais e que invistam em CRI no Brasil de acordo com as normas previstas na Resolução Conjunta 13 ("Investidores de Portfólio"), inclusive as pessoas físicas residentes em JTF, estão atualmente isentas de IRRF, conforme artigo 85, parágrafo 4º da Instrução Normativa 1.585.

Ganho de capital: Como regra geral, os ganhos de capital realizados em alienações de CRI por investidor estrangeiro podem ser considerados como rendimentos, estando sujeitos à

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

tributação à alíquota regressiva de 22,5% a 15%. Especificamente em relação aos investidores que cumpram a regulamentação do CMN e que não sejam residentes em JTF, o ganho de capital é geralmente tributado pelo imposto de renda à alíquota de 15%. Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores ou assemelhados por esses investidores podem se beneficiar da isenção do IRRF. Com relação a investidores residentes em JTF, embora seja possível sustentar que o ganho de capital deva ser considerado como rendimento, caso em que estaria sujeito à alíquota regressiva de 22,5% a 15%, há risco de ser considerado como ganho sujeito à incidência do imposto de renda à alíquota de até 25%.

Conceito JTF

Nos termos do artigo 24 da Lei 9.430, entende-se como JTF aqueles países ou jurisdições que **(i)** não tributam a renda; ou **(ii)** que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento) na forma da Lei 14.596, publicada em 14 de junho de 2023, que alterou a Lei 9.430 para reduzir o percentual de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento), a partir de 1º de janeiro de 2024; ou **(iii)** cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária das pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas JTF as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa 1.037, de 4 de junho de 2010.

Imposto sobre Operações de Câmbio - IOF/Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução Conjunta 13, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários - IOF/Títulos

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme previsão do artigo 32, parágrafo 2º, incisos V e VI do Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Discussões Legislativas

Por fim, importante mencionar que alterações nas regras tributárias e/ou na sua interpretação e aplicação podem alterar as regras tributárias relacionadas aos investimentos nos mercados financeiro e de capitais no Brasil e implicar em aumento da carga tributária incidente sobre o investimento nos CRI. Não é possível determinar, desde logo, os efeitos de tais alterações

Docusign Envelope ID: CD5C41E1-E50D-49DD-AF54-7C29F5C9E7F9

sendo que as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente alteradas. Nesse sentido, recomendamos que haja um acompanhamento constante dos trâmites legislativos e regras tributárias aqui descritas, a fim de identificar eventuais alterações e impactos futuros.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO VI

Estatuto Social da Devedora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº. 04.065.053/0001-41

NIRE 3130012560-2 I Cód. CVM 02739-1

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 26 DE JUNHO DE 2025

ANEXO I

ESTATUTO SOCIAL
BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

CNPJ nº. 04.065.053/0001-41

NIRE 3130012560-2

CAPÍTULO I
DA DENOMINAÇÃO, SEDE, DURAÇÃO E OBJETO

ARTIGO 1º. A **BRZ EMRPEENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.** ("Companhia") é uma sociedade anônima, regida pelo presente Estatuto Social ("Estatuto Social") e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei nº. 6.404/1976, conforme alterada ("Lei das S.A.").

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

ARTIGO 2º. A Companhia tem sua sede e foro na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo.

Parágrafo Único. Mediante resolução da Diretoria, a Companhia poderá alterar o endereço da sede, desde que no mesmo Município, e abrir, transferir e encerrar filiais, agências, escritórios, representações e quaisquer outros estabelecimentos, em qualquer localidade do País ou do exterior.

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

ARTIGO 4º. O objeto social da Companhia é:

(a) a incorporação, construção e comercialização de bens imóveis próprios ou de terceiros;

(b) a administração de bens próprios;

(c) a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos;

(d) a locação e administração de bens móveis;

(e) a participação em outras sociedades, associações, consórcios e/ou entidades, na qualidade

de sócia, acionista, consorciada, ou qualquer outra participação, com atividades coincidentes ou não com as da Companhia;

(f) a prestação de serviços de assessoria e consultoria imobiliária em contratos de financiamento bancário e afins;

(g) a compra e venda de insumos e materiais para a construção civil; e

(h) realização de loteamento em imóveis próprios ou de terceiros.

CAPÍTULO II
DO CAPITAL SOCIAL E DAS AÇÕES

ARTIGO 5º. O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R$ 135.000.000,00 (cento e trinta e cinco milhões de reais), dividido em 15.000.000 (quinze milhões) de ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Parágrafo 1º. O capital social da Companhia é representado exclusivamente por ações ordinárias.

Parágrafo 2º. Cada ação ordinária tem as seguintes características, direitos e vantagens:

(i) confere ao seu titular o direito a 1 (um) voto nas deliberações da Assembleia Geral;

(ii) participa nos aumentos de capital da Companhia realizados mediante capitalização de lucros ou reservas, observadas as exceções previstas nas normas aplicáveis;

(iii) confere o direito a participar do lucro distribuído a título de dividendo e/ou de juros sobre capital próprio;

(iv) confere o direito de fiscalizar, na forma prevista na Lei das S. A., a gestão dos negócios sociais;

(v) confere, nos casos previstos na Lei das S.A., o direito de retirar-se da Companhia;

(vi) confere, em caso de liquidação da Companhia, o direito de participar do acervo da Companhia.

Parágrafo 3º. Todas as ações da Companhia são escriturais e mantidas em conta individualizadas de depósito, em nome de seus titulares, em livros de registro informatizados mantidos por instituição financeira contratada pela Companhia e devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a prestar serviço de escrituração de ações. A instituição depositária poderá cobrar os acionistas o custo do serviço de transferência e averbação da propriedade das ações escriturais, assim como o custo dos serviços relativos às ações custodiadas, obser vados os limites máximos fixados pela CVM.

Parágrafo 4º. Fica vedada a emissão, pela Companhia, de ações preferenciais e de partes beneficiárias.

Parágrafo 5º. As ações são indivisíveis em relação à Companhia. Quando a ação pertencer a mais de uma pessoa, os direitos a ela relativos serão exercidos pelo representante do condomínio.

ARTIGO 6º. A Companhia está autorizada a aumentar o capital social até o limite de R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração.

Parágrafo 1º. O capital pode ser aumentado por meio da subscrição de novas ações ordinárias, ou de capitalização de lucros ou reservas, com ou sem a emissão de novas ações.

Parágrafo 2º. Dentro do limite do capital autorizado, a Companhia poderá, mediante deliberação do Conselho de Administração, emitir ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias, bônus de subscrição e outorgar opções de compra ou de subscrição de ações ordinárias da Companhia em favor dos administradores, empregados ou pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou a sociedades controladas pela Companhia, direta ou indiretamente, de a cordo com plano que venha a ser aprovado pela Assembleia Geral.

ARTIGO 7º. O acionista tem, na proporção do número de ações de sua titularidade, preferência para subscrição de novas ações, de debêntures conversíveis em ações e de bônus de subscrição.

Parágrafo 1º. Observados os requisitos legais, poderá ser excluído o direito de preferência ou reduzido o prazo para seu exercício, nas emissões de ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante **(i)** venda em bolsa de valores ou subscrição pública, **(ii)** permuta de ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos da lei, ou **(iii)** outras hipóteses previstas em lei.

Parágrafo 2º. O acionista não tem direito de preferência: **(i)** na conversão em ações de debêntures conversíveis em ações; **(ii)** na conversão em ações de bônus de subscrição; e **(iii)** na outorga e no exercício de opção de compra ou subscrição de ações da Companhia.

CAPÍTULO III
ASSEMBLEIAS GERAIS

ARTIGO 8º. A Assembleia Geral reunir-se-á, ordinariamente, dentro dos 4 (quatro) primeiros meses seguintes ao término do exercício social para examinar, discutir e votar os assuntos previstos no artigo 132 da Lei das S.A. e, extraordinariamente, sempre que os interes ses sociais o exigirem, ou quando as disposições do presente Estatuto Social ou da legislação aplicável demandarem deliberação dos acionistas.

ARTIGO 9º. A Assembleia Geral será convocada pelo Presidente do Conselho de Administração.

Parágrafo 1º. A Assembleia Geral também pode ser convocada, nas hipóteses previstas na Lei das S.A., pelos acionistas e pelo Conselho Fiscal.
Parágrafo 2º. As convocações serão realizadas nos prazos e conforme procedimentos previstos nas normas aplicáveis.

ARTIGO 10. A Assembleia Geral instalar-se-á com quóruns exigidos na legislação e regulamentação aplicável.

ARTIGO 11. A Assembleia Geral será realizada presencialmente ou digitalmente, de forma total ou parcial, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

ARTIGO 12. Somente o acionista, por si ou seu representante, pode comparecer à Assembleia Geral, permitindo-se a presença de administradores, fiscais, avaliadores, consultores e assessores da Companhia que possam prestar esclarecimentos sobre os assuntos objeto da Assembleia Geral.

Parágrafo 1º. Para ser admitido na Assembleia Geral, o acionista ou seu representante legal, deve apresentar, além do documento hábil de identidade, dos documentos de representação e demais documentos e informações que sejam especificados no anúncio de convocação, comprovante de titularidade de ações expedido pela instituição financeira depositária das ações escriturais ou pela instituição financeira depositária das ações em custódia.

Parágrafo 2º. Para melhor organização dos trabalhos da Assembleia Geral, a Companhia poderá solicitar o depósito de cópia dos documentos necessários para participação na Assembleia Geral com até 3 (três) dias úteis de antecedência. Sem prejuízo do disposto neste Parágrafo, o acionista que comparecer à Assembleia Geral munido dos documentos necessários até o momento da abertura dos trabalhos em assembleia poderá participar e votar, ainda que tenha deixado de apresentá-los previamente, sem prejuízo e observada a faculdade da Companhia de exigir depósito prévio nos casos de participação por sistema eletrônico.

ARTIGO 13. As Assembleias Gerais serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência, por seu substituto conforme previsto neste Estatuto Social, ou, na ausência de substituto, por pessoa escolhida pela maioria dos votos dos acionistas presentes, serão secretariadas por indivíduo escolhido pelo presidente da mesa dentre os presentes à reunião.

ARTIGO 14. As deliberações da Assembleia Geral, ressalvadas as hipóteses especiais previstas em lei, serão tomadas por maioria de votos dos presentes, não se computando os votos em branco e abstenções.

ARTIGO 15. Os trabalhos e deliberações da Assembleia Geral devem ser documentados em ata, lavrada em livro próprio, assinada pelos membros da mesa e/ou pelos acionistas presentes, na forma de legislação e regulamentação aplicável.

Parágrafo Único. As atas das Assembleias Gerais deverão ser lavradas na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, contendo apenas a transcrição das deliberações tomadas, e poderá ser publicada com a omissão das assinaturas dos acionistas, observados os requisitos legais.

ARTIGO 16. A Assembleia Geral poderá suspender o exercício dos direitos, inclusive o direito de voto, do acionista que deixar de cumprir qualquer obrigação imposta pela Lei das S.A., ou por este Estatuto Social.

Parágrafo 1º. Caberá à Assembleia Geral que aprovar a suspensão dos direitos políticos do acionista estabelecer, além de outros aspectos, o alcance de suspensão, sendo vedada a suspensão dos direitos de fiscalização e de pedido de informações assegurado em lei.

Parágrafo 2º. A suspensão de direitos cessará logo que regularizada a obrigação que tenha dado causa à referida suspensão.

ARTIGO 17. Compete à Assembleia Geral, sem prejuízo das demais atribuições previstas em lei, neste Estatuto Social e na regulamentação aplicável:

(i) Tomar as contas dos administradores e examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras;

(ii) Deliberar sobre a destinação do lucro do exercício;

(iii) Fixar a remuneração global anual dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, assim como a do Conselho Fiscal, se instalado;

(iv) Reformar o Estatuto Social;

(v) Deliberar sobre operação de transformação da Companhia em outro tipo societário, fusão, cisão ou incorporação, ou incorporação de ações envolvendo a Companhia;

(vi) Deliberar sobre dissolução, liquidação ou extinção da Companhia ou sobre a autorização para os administradores pedirem recuperação judicial, extrajudicial ou falência da Companhia;

(vii) Deliberar sobre grupamentos e desdobramentos de ações;

(viii) Deliberar sobre o resgate ou amortização de ações, observada a regulamentação em vigor;

(ix) Aprovar e alterar planos de remuneração baseados em ações;

(x) Deliberar sobre aumento do capital social, sem prejuízo da competência do Conselho de Administração prevista neste Estatuto Social e sobre a avaliação dos bens ou direitos com que o acionista concorrer para a formação do capital social;

(xi) Deliberar sobre a redução do capital social da Companhia;

(xii) Instalar o Conselho Fiscal da Companhia;

(xiii) Eleger e destituir os membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, se instalado;

(xiv) Eleger e destituir o liquidante e aprovar as contas do liquidante;

(xv) Deliberar sobre a dispensa de realização de oferta pública de aquisição como requisito para a saída da Companhia do Novo Mercado, observado o disposto no Regulamento do Novo Mercado;

(xvi) Deliberar sobre a suspensão do exercício de direitos dos acionistas, nos termos do artigo 120 da Lei das S.A.;

(xvii) Deliberar sobre a participação em grupo de sociedades, conforme definido pelo artigo 256 da Lei das S.A.;

(xviii) observado o estabelecido nas normas aplicáveis, a celebração de transações com partes relacionadas, a alienação ou a contribuição para outra empresa de ativos, caso o valor da operação corresponda a mais de 50% (cinquenta por cento) do valor dos ativos totais da companhia constantes do último balanço aprovado.

Parágrafo Único. A deliberação a que se refere o item **(xv)** deste artigo deverá ser tomada pela maioria dos votos dos acionistas titulares das ações em circulação presentes à assembleia, não se computando os votos em branco. Se instalada em primeira convocação, a assemblei a deverá contar com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do total de ações em circulação; e, em segunda convocação, com qualquer número de acionistas titulares das ações em circulação.

CAPÍTULO IV
DA ADMINISTRAÇÃO

SEÇÃO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 18. A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e uma Diretoria, de acordo com os poderes conferidos pelo presente Estatuto Social, pela Lei das S.A., e pelas demais normas e regulamentação aplicáveis.

ARTIGO 19. O administrador fica dispensado de apresentar garantia em favor da Companhia para assegurar os atos de gestão.

ARTIGO 20. O administrador é investido no seu cargo mediante assinatura de termo de posse lavrado no livro de Atas das Reuniões do Conselho de Administração ou no livro de Atas das Reuniões da Diretoria, conforme o caso, que deve contemplar sua sujeição à cláusula compromissória estatutária prevista no Artigo 52.

ARTIGO 21. O prazo de gestão dos membros do Conselho de Administração ou da Diretoria se estende até a investidura dos novos administradores eleitos. O substituto eleito para preencher cargo vago deve completar o prazo de mandato remanescente do administrador substituído.

ARTIGO 22. A Assembleia Geral deve fixar o montante global da remuneração dos administradores da Companhia, cabendo ao Conselho de Administração deliberar sobre a sua distribuição entre os seus membros e os membros da Diretoria, bem como da repartição entre parcela fixa e parcela variável.

ARTIGO 23. Os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor Presidente ou principal executivo da companhia não poderão ser acumulados pela mesma pessoa, observado o estabelecido nas normas aplicáveis.

ARTIGO 24. A Companhia poderá estabelecer políticas, programas, compromissos ou instrumentos para indenizar e manter indenes administradores, membros do conselho fiscal, membros de órgãos sociais com funções técnicas ou consultivas, membros de comitês e demais empregados e/ou outros colaboradores que exerçam cargo ou função de gestão ou representação da Companhia ou de suas controladas, ou aqueles que, empregados ou não, tenham sido indicad os pela Companhia para exercer essas funções, estatutárias ou não, em sociedades ou entidades nas quais a Companhia seja sócia, acionista, quotista ou detenha qualquer participação ("Beneficiários"), em relação a eventual dano ou

prejuízo relacionados ao exercício de suas funções.

Parágrafo 1º. Caberá ao Conselho de Administração decidir sobre a outorga e sobre as diretrizes, condições, limitações e demais termos e condições das políticas, programas, compromissos ou instrumentos de indenização e indenidade, podendo, a seu exclusivo critério, dele gar a implantação, execução e monitoramento desses instrumentos a comitê ou órgão de assessoramento.

Parágrafo 2º. Os termos e condições das políticas, programas, compromissos ou instrumentos de indenização e indenidade serão formalizados em documento escrito, sem prejuízo da contratação de seguro específico para a cobertura de riscos de gestão.

SEÇÃO II
DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

ARTIGO 25. O Conselho de Administração da Companhia é composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 7 (sete) membros, acionistas ou não, residentes ou não no País, eleitos ou destituíveis a qualquer tempo pela Assembleia Geral, com prazo de gestão unificado de 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

Parágrafo 1º. Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo 2 (dois) ou 20% (vinte por cento), o que for maior, deverão ser Conselheiros Independentes, conforme a definição do Regulamento do Novo Mercado e demais normas aplicáveis, devendo a caracterização dos indicados ao Conselho de Administração como conselheiros independentes ser deliberada na Assembleia Geral que os eleger, sendo também considerado(s) Conselheiro(s) Independente(s), o(s) conselheiro(s) eleito(s) mediante faculdade prevista pelo artigo 141, §§ 4º. e 5 º. da Lei das S.A.

Parágrafo 2º. Quando, em decorrência da observância do percentual referido no parágrafo acima, resultar número fracionário de conselheiros, proceder-se-á ao arredondamento para o número inteiro imediatamente superior.

ARTIGO 26. O Conselho de Administração terá 1 (um) Presidente e 1 (um) Vice-Presidente, que serão eleitos pela maioria de votos dos presentes, desconsideradas as abstenções, na primeira reunião do Conselho de Administração que ocorrer imediatamente após a posse dos conselheiros, sempre que ocorrer vacância naqueles cargos ou sempre que solicitada nova eleição pela maioria dos membros do Conselho de Administração.

Parágrafo Único. Compete ao Presidente do Conselho de Administração convocar, instalar e presidir as Assembleias Gerais, presidir as reuniões do Conselho de Administração, proferir voto de qualidade nas deliberações do Conselho de Administração, no caso de empate na votação, e exercer outras atribuições e funções especificadas ou atribuídas pelo regimento interno do Conselho de Administração.

ARTIGO 27. No caso de ausência ou impedimento temporário do Presidente do Conselho de Administração, o Vice -Presidente assumirá as funções. Na hipótese de ausência ou impedimento temporário do Presidente e do Vice-Presidente do Conselho de Administração, as funções do Presidente serão exercidas por outro membro do Conselho de Administração indicado pelo Presidente ou, na ausência de tal indicação em até 5 (cinco) dias da data em que constatada a ausência ou impedimento temporário do Presidente e do Vice-Presidente do Conselho de Administração, por Conselheiro escolhido por maioria dos votos dos demais membros do Conselho de Administração.

Parágrafo Único. No caso de ausência ou impedimento temporário de um membro do Conselho de Administração, o Conselho de Administração funcionará com os demais membros, respeitado o número mínimo de membros previsto no Artigo 25 acima, ou o conselheiro temporariamente impedido ou ausente poderá nomear formalmente outro membro do Conselho de Administração para votar em seu nome nas reuniões do Conselho de Administração e exercer suas funções durante esse período.

ARTIGO 28. Em caso de vacância do cargo de Presidente ou Vice-Presidente do Conselho de Administração ou de qualquer outro conselheiro, será convocada reunião do Conselho de Administração para deliberar a respeito da eleição do substituto, que completará o prazo de gestão do conselheiro substituído.

Parágrafo 1º. No caso de impedimento permanente ou vacância da maioria dos cargos do Conselho de Administração, a Assembleia Geral será convocada para proceder a nova eleição.

Parágrafo 2º. Em caso de impedimento permanente ou vacância de todos os cargos do Conselho de Administração, compete à Diretoria convocar a Assembleia Geral para eleger os conselheiros.

ARTIGO 29. As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas pelo Presidente ou pelo menos dois de seus membros, mediante notificação escrita entregue com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis da data da reunião, contendo o local, a data, o horário e a pauta dos assuntos a serem tratados, acompanhada dos documentos relacionados às deliberações a serem tomadas.

Parágrafo 1º. Independentemente das formalidades previstas neste artigo, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os conselheiros.

Parágrafo 2º. As reuniões do Conselho de Administração serão instaladas em primeira convocação com a presença da maioria dos seus membros em exercício e, em segunda convocação, por qualquer número.

Parágrafo 3º. As reuniões do Conselho de Administração serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração e secretariadas por quem ele indicar.

Parágrafo 4º. Será permitida a participação dos conselheiros na reunião por meio de teleconferência ou videoconferência, ou qualquer outro meio de comunicação que permita a identificação dos participantes e sua interação.

Parágrafo 5º. Os membros do Conselho de Administração que participarem remotamente da reunião do Conselho de Administração serão considerados presentes se confirmarem seus votos e manifestação por escrito ou mediante plataforma específica para a gestão de reuniões da administração. Uma vez recebida a manifestação, o presidente ou secretário da reunião ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro que participou remotamente.

Parágrafo 6º. Será considerado presente à reunião do Conselho de Administração o conselheiro que: **(i)** comparecer pessoalmente; **(ii)** nomear qualquer outro conselheiro para votar em tal reunião, desde que a respectiva manifestação de voto seja entregue ao Presidente do Conselho de Administração antes da sua instalação; **(iii)** enviar seu voto por escrito ao Presidente do Conselho de Administração, antes da sua instalação, via meio idôneo que possibilite a comprovação de recebimento; ou **(iv)** participar remotamente das reuniões do Conselho de Administração em conformidade com o previsto neste

Estatuto Social, caso em que a reunião será considerada realizada no local onde estiver o presidente da reunião ou na sede da Companhia, caso todos participem remotamente.

Parágrafo 7º. Cada membro do Conselho de Administração tem direito a 1 (um) voto na reunião do Conselho de Administração. As deliberações do Conselho de Administração serão tomadas mediante o voto favorável da maioria dos membros presentes, desconsideradas as abstenções. Na hipótese de empate nas deliberações, caberá ao Presidente do Conselho de Administração o voto de qualidade.

ARTIGO 30. O Conselho de Administração tem a função primordial de decidir sobre as orientações gerais dos negócios da Companhia, assim como controlar e fiscalizar o seu desempenho, competindo-lhe, além das atribuições previstas na legislação e regulamentação aplicáveis e das contidas neste Estatuto Social:

(i) Fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;

(ii) Definir, aprovar e alterar os planos estratégicos, os orçamentos anuais e os planos de investimento da Companhia, bem como acompanhar sua execução;

(iii) Eleger e destituir, a qualquer tempo, os Diretores da Companhia e fixar-lhe as atribuições;

(iv) Constituir, instalar e dissolver comitês de assessoramento do Conselho de Administração, eleger e destituir, a qualquer tempo, os seus membros desses comitês, estabelecer os respectivos regimentos e competências e, quando for o caso, a remuneração de seus membros;

(v) Convocar a Assembleia Geral nos casos previstos em lei ou quando julgar conveniente;

(vi) Fiscalizar a gestão da Diretoria, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração pela Companhia, e praticar quaisquer outros atos necessários ao exercício de suas funções;

(vii) Manifestar-se sobre os relatórios da administração, as contas da Diretoria, bem como sobre as demonstrações financeiras do exercício, que deverão ser submetidas à Assembleia Geral Ordinária;

(viii) Deliberar sobre operação de transformação, fusão, cisão, incorporação ou incorporação de ações envolvendo controladas da Companhia;

(ix) Deliberar sobre operações de *drop down* de ativos envolvendo a Companhia e suas controladas;

(x) Deliberar sobre dissolução, liquidação ou extinção das controladas da Companhia ou sobre a autorização para os administradores pedirem recuperação judicial ou extrajudicial ou falência das controladas da Companhia;

(xi) Deliberar sobre a realização de oferta pública de ações e ou outros valores mobiliários

de emissão de qualquer das controladas da Companhia;

(xii) Deliberar sobre investimentos em projetos sociais cujo valor anual, individualmente considerado, seja superior a 5% (cinco por cento) do lucro líquido consolidado da Companhia, com base nas últimas demonstrações financeiras anuais auditadas disponíveis;

(xiii) Aprovar a contratação ou aditamento de qualquer contrato ou acordo, pela Companhia ou quaisquer de suas controladas, cujo valor individual ou em uma série de operações relacionadas realizadas em um período de 12 (doze) meses, e sob o qual a Companhia ou quaisquer de suas controladas assuma responsabilidades ou obrigações de valor superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) por ano, exceto se previstos em planos estratégicos;

(xiv) Aprovar a compra ou aquisição de qualquer bem ou direito ou realização de investimentos pela Companhia ou qualquer de suas sociedades controladas, incluindo, dentre outros, aquisição de terrenos com pagamento em dinheiro ou mediante permuta de unidades, cujo valor individual seja superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), exceto se previstos nos planos estratégicos;

(xv) Aprovar a alienação de unidades imobiliárias pela Companhia ou por qualquer de suas sociedades controladas, cujo valor individualmente ou em uma série de operações relacionadas com a mesma contraparte em período de 12 (doze) meses, seja superior a R$ 5.000,000,00 (cinco milhões de reais), exceto se previstos nos planos estratégicos e exceto pela transferência de unidades imobiliárias pela Companhia ou por qualquer de suas sociedades controladas no âmbito de programas habitacionais governamentais (sejam municipais, estaduais ou federais);

(xvi) Aprovar a venda, alienação, permuta, promessa de alienação ou qualquer outra forma de disposição, pela Companhia ou qualquer de suas sociedades controladas, de qualquer bem ou direito, ressalvado o disposto no item **(xv)** acima, cujo valor individual ou em uma série de operações relacionadas em período de 12 (doze) meses, seja superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), exceto se previstos em planos estratégicos;

(xvii) Autorizar a celebração de transação entre partes relacionadas, observado o disposto em Política de Transações com Partes Relacionadas da Companhia;

(xviii) Deliberar, sem prejuízo da competência da Diretoria nos termos deste Estatuto Social, sobre a constituição de gravames e a prestação de garantias, pela Companhia em favor de terceiros, exceto no caso de garantias em favor das controladas da Companhia;

(xix) Aprovar a contratação ou aditamento de financiamentos e empréstimos, pela Companhia ou por qualquer controlada, cujo valor individual ou em uma série de operações relacionadas em um período de 12 (doze) meses seja superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), exceto se previsto nos planos estratégicos da Companhia;

(xx) Escolher e destituir auditores independentes;

(xxi) Avocar ou decidir sobre qualquer matéria ou assunto que não se compreenda na competência privativa da Assembleia Geral ou da Diretoria;

(xxii) Deliberar sobre a emissão, dentro do limite do capital autorizado, de ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição;

(xxiii) Deliberar sobre a emissão, para colocação privada ou por meio de oferta pública de distribuição, de debêntures não conversíveis em ações e notas promissórias ou comerciais;

(xxiv) Deliberar sobre o aumento do capital social, dentro do limite do capital autorizado, independentemente de reforma estatutária, mediante a subscrição de novas ações ou mediante a capitalização de lucros ou reservas, com ou sem a emissão de novas ações;

(xxv) Autorizar a negociação da Companhia com suas próprias ações e com instrumentos financeiros referenciados às ações de emissão da Companhia, bem como a alienação e o cancelamento de ações em tesouraria, observadas as normas expedidas pela CVM e demais disposições legais aplicáveis;

(xxvi) Deliberar sobre a outorga, dentro do limite do capital autorizado, e de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, de ações ou opção de compra ou subscrição de ações a administradores ou empregados, ou a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou a sociedades sob seu controle, estabelecendo suas condições e beneficiários;

(xxvii) Deliberar sobre a criação de programas de outorga de opções de compra ou subscrição de ações, ações restritas ou outra remuneração baseada em ações da Companhia, de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, estabelecendo suas condições e beneficiários;

(xxviii) Aprovar a contratação de instituição financeira responsável pela escrituração das ações da Companhia;

(xxix) Declarar dividendos intermediários e intercalares, incluindo em bens, e juros sobre o capital próprio, com base no lucro líquido do exercício em curso ou em reservas de lucros existentes, nos termos da Lei das S. A. e demais normas aplicáveis;

(xxx) Dispor a respeito da ordem de seus trabalhos e estabelecer e modificar as normas regimentais de seu funcionamento, observadas as disposições deste Estatuto Social;

(xxxi) Estabelecer e alterar as políticas, código de conduta e regimentos da Companhia, observada a regulamentação em vigor aplicável;

(xxxii) Distribuir entre os conselheiros e diretores, individualmente, a parcela da remuneração anual global dos administradores fixada pela Assembleia Geral e deliberar sobre a repartição entre parcela fixa e parcela variável;

(xxxiii) Manifestar-se, respaldado em parecer fundamentado, favorável ou contrariamente a respeito de qualquer oferta pública de aquisição de ações que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, por meio de parecer prévio fundamentado, divulgado em até 15 (quinze) dias da publicação do edital da oferta pública de aquisição de ações, que se manifestará, ao menos **(i)** sobre a conveniência e oportunidade da oferta pública de aquisição de ações quanto ao interesse da Companhia e do conjunto dos acionistas, inclusive em relação ao preço e aos potenciais impactos para a liquidez dos valores mobiliários de sua titularidade; **(ii)** quanto aos planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação à Companhia; e **(iii)** a respeito de alternativas à aceitação da oferta pública de aquisição de ações disponíveis no mercado;

(xxxiv) Escolher os jornais e veículos de comunicação utilizados pela Companhia para realização de suas publicações e divulgações exigidas pela legislação e regulamentação pertinentes;

(xxxv) Avaliar, com periodicidade mínima anual, se a área de auditoria interna possui estrutura e orçamentos considerados suficientes ao desempenho de suas funções.

Seção IV
Da Diretoria

ARTIGO 31. A Diretoria da Companhia será composta por no mínimo 2 (dois) e no máximo 7 (sete) membros, acionistas ou não, residentes ou não no País, eleitos e destituíveis, a qualquer tempo, pelo Conselho de Administração, para um mandato unificado de 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

Parágrafo Único. Os membros do Conselho de Administração, até o máximo de 1/3 (um terço), poderão ser eleitos para cargos de diretores.

ARTIGO 32. A Diretoria é composta pelos seguintes cargos: um Diretor Presidente; um Diretor de Relação com Investidores; um Diretor Financeiro; um Diretor Comercial e os demais Diretores sem designação específica.

Parágrafo Único. Desde que respeitado o número mínimo de 2 (dois) membros na Diretoria, é permitida a cumulação de cargos por uma mesma pessoa.

ARTIGO 33. Ocorrendo vacância na Diretoria, compete à própria Diretoria indicar, dentre os seus membros, um substituto que acumulará, interinamente, as funções do substituído, perdurando a substituição interina até o provimento definitivo do cargo, a ser decidido em reunião do Conselho de Administração, atuando o substituto, então eleito, até o término do mandato em curso da Diretoria.

Parágrafo 1º. No caso de impedimento ou ausência temporárias do Diretor Presidente, suas funções serão exercidas por outro membro da Diretoria indicado pelo Diretor Presidente, ou na impossibilidade dessa indicação, pelo Conselho de Administração. Em casos de ausência ou impedimento temporário de qualquer Diretor que não o Diretor Presidente, caberá ao Diretor Presidente indicar um Diretor substituto que cumulará suas atribuições com as do Diretor substituído.

Parágrafo 2º. Qualquer ausência ou impedimento por período superior a 30 (trinta) dias corridos consecutivos, salvo no caso de licença concedida pela própria Diretoria, resultará em declarar -se

definitivamente vacante o cargo do Diretor ausente ou impedido.

ARTIGO 34. A Diretoria reunir-se-á sempre que assim exigirem os negócios sociais, sendo convocada pelo Diretor Presidente, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas, ou por qualquer dos demais diretores, neste caso, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas.

Parágrafo 1º. Serão consideradas regularmente convocadas as reuniões da Diretoria a que comparecerem todos os Diretores em exercício.

Parágrafo 2º. A reunião será instalada com a presença da maioria dos diretores em exercício.

Parágrafo 3º. As deliberações nas reuniões da Diretoria serão tomadas por maioria de votos dos presentes em cada reunião, desconsideradas as abstenções. Na hipótese de empate nas deliberações, caberá ao Diretor Presidente o voto de qualidade.

Parágrafo 4º. No caso de ausência temporária de qualquer Diretor, este poderá, com base na pauta dos assuntos a serem tratados, manifestar seu voto por escrito, entregue ao Diretor Presidente ou ao presidente da reunião em caso de ausência temporária do Diretor Presidente. O Diretor ausente também poderá ser representado nas reuniões da Diretoria por outro Diretor indicado por escrito, o qual, além do seu próprio voto, expressará o voto do Diretor ausente, desde que apresentado por escrito previamente à instalação da reunião.

Parágrafo 5º. As reuniões da Diretoria poderão ser realizadas por meio de teleconferência, videoconferência ou outros meios de comunicação que permitam a identificação dos participantes e sua interação. Nesse caso, os membros da Diretoria que participarem remotamente da reunião serão considerados presentes se confirmarem seus votos e manifestação por escrito. Uma vez recebida a manifestação, o presidente da reunião ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do diretor que participou remotamente.

Parágrafo 6º. Ao término da reunião deverá ser lavrada ata, a qual deverá ser assinada por todos os Diretores fisicamente presentes à reunião, e posteriormente lavrada no Livro de Atas de Reuniões da Diretoria.

ARTIGO 35. Compete à Diretoria a administração dos negócios sociais em geral e a prática, para tanto, de todos os atos necessários ou convenientes, ressalvados aqueles para os quais, por lei ou por este Estatuto Social, seja atribuída a competência à Assembleia Geral ou ao Conselho de Administração.

Parágrafo 1º. No exercício de suas funções, os Diretores poderão realizar todas as operações e praticar todos os atos à administração e gestão da Companhia e necessários à consecução do objeto social, incluindo para aplicação de recursos, transigir, renunciar ou ceder direitos, confessar dívidas, fazer acordos, firmar compromissos, contrair obrigações, celebrar contratos, adquirir, alienar e onerar bens móveis e imóveis, prestar caução, avais e fianças, emitir, endossar, caucionar, descontar, sacar e avalizar títulos em geral, assim como abrir, movimentar e encerrar contas em estabelecimentos de crédito, observadas as restrições legais e aquelas estabelecidas neste Estatuto Social e as deliberações tomadas pela Assembleia Geral e pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 2º. Compete à Diretoria como colegiado:

(i) Manter os membros do Conselho de Administração informados sobre as atividades da Companhia e do andamento de suas operações, prestando contas, quando solicitada;

(ii) Submeter, anualmente, à apreciação do Conselho de Administração, o Relatório da Administração e as contas da Diretoria, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de destinação dos resultados apurados no exercício anterior;

(iii) Apresentar trimestralmente ao Conselho de Administração as informações financeiras da Companhia e de suas controladas;

(iv) Elaborar o plano de organização da Companhia e emitir normas correspondentes, bem como implementar os processos operacionais e financeiros da Companhia, aprovados pelo Conselho de Administração;

(v) Elaborar e propor ao Conselho de Administração, anualmente, os planos de negócios, operacionais e de investimento da Companhia, incluindo as estratégias de investimentos em novos negócios, respeitando o disposto nos planos estratégicos;

(vi) Constituir ônus reais sobre os bens do ativo permanente e terrenos da Companhia, exclusivamente em financiamentos e empréstimos cuja beneficiária seja a própria Companhia, suas controladas ou coligadas;

(vii) Aprovar a contratação ou aditamento de qualquer contrato ou acordo, pela Companhia ou quaisquer de suas controladas, cujo valor individual ou em uma série de operações relacionadas realizadas em um período de 12 (doze) meses, e sob o qual a Companhia ou quaisquer de suas controladas assuma responsabilidades ou obrigações recíprocas de valor igual ou inferior a R$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) por ano, exceto se previstos nos planos estratégicos;

(viii) Aprovar a compra ou aquisição de qualquer bem ou direito ou realização de investimentos pela Companhia ou qualquer de suas sociedades controladas, incluindo, dentre outros, aquisição de terrenos com pagamento em dinheiro ou mediante permuta de unidades, cujo valor individual seja igual ou inferior R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) por ano, exceto se previstos nos planos estratégicos;

(ix) Aprovar o ajuizamento de ações ou medidas judiciais de qualquer natureza cujo valor econômico envolvido ultrapasse R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);

(x) Deliberar sobre a alteração do endereço da sede da Companhia, desde que no mesmo Município, e sobre a abertura, transferência e encerramento de filiais, agências, escritórios, representações e quaisquer outros estabelecimentos, em qualquer localidade do País ou do exterior;

(xi) Aprovar a constituição e extinção de sociedades, no País ou no exterior, e a participação da Companhia no capital de outras sociedades, como sócia ou acionista, bem como sua participação em consórcios e acordos de associação e/ou acordos de acionistas;

(xii) Aprovar a alienação de unidades imobiliárias pela Companhia ou por qualquer de suas sociedades controladas, cujo valor individualmente ou em uma série de operações relacionadas com a mesma contraparte em período de 12 (doze) meses, seja igual ou inferior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), exceto se previstos nos planos estratégicos e exceto pela transferência de unidades imobiliárias pela Companhia ou por qualquer de suas sociedades controladas no âmbito de programas habitacionais governamentais (sejam municipais, estaduais ou federais);

(xiii) Aprovar a venda, alienação, permuta, promessa de alienação ou qualquer outra forma de disposição, pela Companhia ou qualquer de suas sociedades controladas, de qualquer bem ou direito, ressalvado o disposto no item **(l)** acima, cujo valor individual ou em uma série de operações relacionadas em período de 12 (doze) meses, seja igual ou inferior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), exceto se previsto nos planos estratégicos da Companhia;

(xiv) Aprovar a contratação ou aditamento de financiamentos e empréstimos, pela Companhia ou por qualquer subsidiária, cujo valor individual ou em uma série de operações relacionadas em um período de 12 (doze) meses seja igual ou inferior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), exceto se previsto nos planos estratégicos da Companhia;

(xv) Aprovar a prestação, pela Companhia, de garantais em favor de controladas ou coligadas da Companhia, desde que exclusivamente em negócios relacionados ao objeto social da Companhia e no exclusivo interesse da Companhia ou das sociedades de seu grupo econômico, incluindo a prestação de aval e fiança a sociedades de propósito específico (SPEs) e adquirentes de imóveis construídos e comercializados pela Companhia em conformidade com exigência da Caixa Econômica Federal ou de qualquer outro agente financeiro, hipótese em que fica dispensada a aprovação do Conselho de Administração.

Parágrafo 3º. Compete ao Diretor Presidente, além de exercer constante coordenação das atividades dos Diretores e de dirigir a execução das atividades relacionadas com o planejamento geral da Companhia: **(i)** planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as atividades da Companhia; **(ii)** implementar as diretrizes e o cumprimento das deliberações tomadas em Assembleias Gerais e nas reuniões do Conselho de Administração; **(iii)** convocar e presidir as reuniões da Diretoria, com direito a voto, inclusive o de qualidade; **(iv)** traçar as diretrizes empresariais, jurídicas, políticas, corporativas e institucionais no desenvolvimento das atividades da Companhia; **(v)** exercer a supervisão geral das competências e atribuições da Diretoria; **(vi)** exercer outros poderes e atribuições que não forem conferidos aos demais diretores e os que lhe forem, de tempos em tempos, conferidos pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 4º. Compete ao Diretor de Relações com Investidores, dentre outras atribuições que lhe venham a ser conferidas, de tempos em tempos pelo Diretor Presidente ou pelo Conselho de Administração, **(i)** planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as atividades de representação da Companhia perante os órgãos de controle e demais instituições que atuam no mercado de capitais, competindo-lhe prestar informações aos investidores, à CVM, ao Banco Central do Brasil, às Bolsas de Valores em que a Companhia tenha seus valores mobiliários negociados e demais órgãos relacionados às atividades desenvolvidas no mercado de capitais, conforme legislação aplicável, no Brasil e no exterior;

(ii) guardar os livros societários e zelar pela regularidade dos assentamentos neles feitos e manter atualizado o registro de companhia aberta da Companhia; e **(iii)** observar as exigências estabelecidas pela legislação do mercado de capitais em vigor e divulgar ao mercado informações relevantes relativas à Companhia e seus negócios, na forma exigida em lei.

Parágrafo 5º. Compete ao Diretor Financeiro, dentre outras atribuições que lhe venham a ser conferidas, de tempos em tempos pelo Diretor Presidente ou pelo Conselho de Administração **(i)** planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as atividades relativas às operações de natureza financeira da Companhia e empresas controladas, incluindo a gestão das áreas de tesouraria, aplicação e captação de recursos, controle de recebíveis e de contas a pagar, de orçamento e controle das operações e de planejamento e a preparação do orçamento da Companhia; **(ii)** elaborar e revisar as demonstrações financeiras anuais e trimestrais e o relatório da administração da Companhia; **(iii)** elaborar proposta de destinação do resultado do exercício a ser apresentada ao Conselho de Administração; **(iv)** elaborar proposta sobre a distribuição de dividendos intercalares e intermediários e juros sobre capital próprio para deliberação do Conselho de Administração.

Parágrafo 6º. Compete ao Diretor Comercial, dentre outras atribuições que lhe venham a ser conferidas, de tempos em tempos pelo Diretor Presidente ou pelo Conselho de Administração, planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as atividades de administração, gestão e comercialização de unidades nos empreendimentos em que a Companhia participe, direta ou indiretamente, bem como definir as estratégias comerciais e de marketing, além de responder pelo desenvolvimento e implementação de ações e iniciativas comerciais, visando ao desenvolvimento do negócio;

Parágrafo 7º. Compete ao Diretor sem Designação Específica, além das competências detalhadas e/ou complementares que poderão ser objeto de definição própria, por meio de instruções expedidas pelo Conselho de Administração, em documento específico, auxiliar o Diretor Presidente ou qualquer outro Diretor indicado pelo Diretor Presidente no exercício de suas respectivas atribuições e praticar atos normais de gestão da Companhia, isoladamente ou em conjunto com outros diretores da Companhia, sempre sob a supervisão do Diretor Presidente.

ARTIGO 36. Ressalvadas as hipóteses previstas em lei e no parágrafo 1º, abaixo, a Companhia será representada:

(a) por 2 (dois) Diretores em conjunto, ou por 01 (um) Diretor em conjunto com um procurador devidamente constituído, nos termos do parágrafo 2º. deste artigo; ou

(b) por 2 (dois) procuradores em conjunto, com poderes especiais, devidamente constituídos nos termos do parágrafo 2 º deste artigo; ou

(c) por 1 (um) diretor ou por 1 (um) procurador nomeado nos termos do parágrafo 2º deste artigo, isoladamente, nas seguintes situações:

i. representação da Companhia como acionista, quotista ou associada nas assembleias gerais ou reuniões de sócios das sociedades, associações e entidades nas quais detenha qualquer participação societária ou não, observado o disposto neste Estatuto Social;

ii. representação perante quaisquer órgãos ou repartições públicas federais, estaduais e

municipais, autarquias e sociedades de economia mista, em assuntos de rotina, inclusive para fins judiciais;

iii. assinatura de correspondências sobre assuntos rotineiros;

iv. quando, por força de lei ou decisão judicial, for exigível o depoimento ou o interrogatório de representante legal da Companhia.

Parágrafo 1º. São expressamente vedados, sendo nulos e ineficazes em relação à Companhia, quaisquer atos praticados por Conselheiros, Diretores, procuradores ou empregados, ainda que em nome ou em favor da Companhia, em operações ou negócios estranhos ao objeto social, sendo totalmente inoperantes e ineficazes em relação à Companhia, produzindo efeitos e vinculando, pessoalmente, a pessoa que praticou o ato com infração a este Estatuto Social ou com excesso de poderes.

Parágrafo 2º. As procurações outorgadas pela Companhia devem ser assinadas por 2 (dois) diretores em conjunto, e devem conter poderes específicos e prazo de vigência não superior a 1 (um) ano, exceto **(i)** para fins judiciais e "et extra", **(ii)** no âmbito de contratos de financiamento e instrumentos relacionados a esses contratos de financiamento, e **(iii)** no âmbito de ofertas públicas de valores mobiliários de emissão da Companhia, as quais poderão ter pr azo de vigência superior ou por tempo indeterminado. É vedado o substabelecimento, salvo se com reserva de iguais poderes para aquele que substabelecer.

Parágrafo 3º. O Diretor de Relações com Investidores pode, individualmente, representar a Companhia perante a CVM, a B3, a instituição financeira prestadora dos serviços de escrituração de ações da Companhia e entidades administradoras de mercados organizados nos quais os valores mobiliários da Companhia estejam admitidos à negociação.

CAPÍTULO V
DO CONSELHO FISCAL

ARTIGO 37. O Conselho Fiscal da Companhia funcionará em caráter não permanente a ser instalado pela Assembleia Geral, a pedido dos acionistas, nas hipóteses previstas na legislação, ou por proposta da administração.

Parágrafo 1º. Cada período de funcionamento do Conselho Fiscal termina na primeira Assembleia Geral Ordinária após a sua instalação.

ARTIGO 38. O Conselho Fiscal, quando instalado, será composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros efetivos e igual número de suplentes, acionistas ou não, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pela Assembleia Geral, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo 1º. A posse dos membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, fica condicionada à assinatura de termo de posse que deve contemplar sua sujeição à cláusula compromissória estatutária prevista no Artigo 52.

ARTIGO 39. A Assembleia Geral que instalar o Conselho Fiscal deve fixar a remuneração dos conselheiros, observadas as determinações legais.

ARTIGO 40. Compete ao Conselho Fiscal fiscalizar a gestão dos administradores, exercendo todos os poderes, as funções, as atribuições e as prerrogativas previstos na legislação.

CAPÍTULO VI
DO EXERCÍCIO SOCIAL, DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

ARTIGO 41. O exercício social inicia-se em 1º de janeiro e encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantados o balanço patrimonial e as demais demonstrações financeiras.

ARTIGO 42. Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados, se houver, e a provisão para o imposto sobre a renda e contribuição social sobre o lucro.

ARTIGO 43. Do saldo remanescente do resultado do exercício, se houver, devem ser deduzidas, sucessivamente e nesta ordem, eventuais participações de debêntures, e participações a empregados e administradores no resultado.

Parágrafo Único. As participações nos lucros mencionadas no *caput* são independentes e não se confundem com os planos de pagamento de participação nos lucros e resultados previstos na legislação trabalhista.

ARTIGO 44. Para fins deste Estatuto Social, considera-se lucro líquido do exercício a parcela do resultado que remanescer depois dos ajustes e deduções legais previstos no Artigo 42 e Artigo 43 acima.

ARTIGO 45. A administração deve submeter à Assembleia Geral proposta de destinação do lucro líquido do exercício, observadas as seguintes regras:

(i) 5% (cinco por cento) serão aplicados na constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido do montante das reservas de capital, de que trata o parágrafo 1º., do artigo 182, da Lei das S.A., exceder 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal;

(ii) parcela do lucro líquido do exercício remanescente, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser destinada à formação de reserva para contingência, com a finalidade de compensar, em exercício futuro, a diminuição do lucro decorrente da perda julgada provável;

(iii) parcela do lucro líquido do exercício decorrente de doações ou subvenções governamentais para investimentos pode ser destinada para a reserva de incentivos fiscais;

(iv) parcela da reserva para contingências constituída em exercícios anteriores e correspondente a perdas efetivamente incorridas ou não materializadas deve ser revertida;

(v) do saldo remanescente após as deduções e reversões mencionadas nos incisos, acima, se houver, parcela correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) será distribuída

como dividendo mínimo obrigatório;

(vi) do saldo remanescente após as deduções, reversões e distribuição aos acionistas do dividendo mínimo obrigatório mencionadas nos incisos acima, se houver, poderá ser aplicada na formação de reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Investimentos", que terá por fim o reforço de caixa para a condução dos negócios da Companhia, bem como o financiamento e a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, reserva esta que não poderá exceder a 80% (oitenta por cento) do capital social subscrito da Companhia e à qual serão atribuídos recursos não inferiores a 5% (cinco por cento) do lucro líquido remanescente;

(vii) parcela ou a totalidade do saldo remanescente, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser retida com base em orçamento de capital previamente aprovado pela Assembleia Geral; e

(viii) o saldo remanescente, se houver, deve ser distribuído aos acionistas como dividendo adicional.

Parágrafo 1º. Caso o saldo das reservas de lucros ultrapasse o valor do capital social, será deliberado sobre a aplicação do excesso na integralização ou no aumento do capital social ou, ainda, na distribuição de dividendos adicionais aos acionistas.

Parágrafo 2º. No exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos deste Estatuto Social, ultrapassar a parcela realizada do lucro líquido do exercício, a Assembleia Geral pode, por proposta dos órgãos da administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar. Os valores registrados na reserva de lucros a realizar, se não forem absorvidos por prejuízos supervenientes, somente podem ser utilizados para o pagamento do dividendo obrigatório.

Parágrafo 3º. A Assembleia Geral pode não distribuir o dividendo obrigatório previsto neste artigo no exercício social em que o Conselho de Administração informar à Assembleia Geral Ordinária ser o pagamento desse dividendo incompatível com a situação financeira da Companhia.

Parágrafo 4º. O montante do dividendo não distribuído por incompatibilidade com a situação financeira da Companhia será registrado como reserva especial e, se não absorvido por prejuízos em exercícios subsequentes, deverá ser pago como dividendos assim que o permitir a situação financeira da Companhia.

ARTIGO 46. Por deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá pagar ou creditar juros aos acionistas, a título de remuneração do capital próprio desses, observada a legislação aplicável. As eventuais importâncias líquidas assim desembolsadas poderão ser imputadas ao valor do dividendo obrigatório previsto neste Estatuto Social.

ARTIGO 47. A Companhia poderá elaborar demonstrações financeiras intermediárias semestrais, trimestrais ou em períodos inferiores, e declarar, por deliberação do Conselho de Administração, dividendos ou juros sobre capital próprio com base no lucro do exercício em curso, conforme apurado nas demonstrações financeiras intermediárias, ou com base nas reservas de lucros existentes, nos termos

das normas aplicáveis, os quais poderão ser imputados ao valor do dividendo obrigatório.

ARTIGO 48. O Conselho de Administração deve fixar o prazo para pagamento do dividendo ou dos juros sobre capital próprio declarados e definir a data na qual as ações da Companhia passam a ser negociadas sem direito a proventos.

Parágrafo 1º. O Conselho de Administração pode determinar o termo final para o pagamento do dividendo ou dos juros sobre capital próprio e delegar à Diretoria a fixação da data exata do pagamento.

Parágrafo 2º. Os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de 3 (três) anos, contados da data em que tenham sido postos à disposição do acionista, e reverterão a favor da Companhia.

CAPÍTULO VII
ALIENAÇÃO DO CONTROLE ACIONÁRIO

ARTIGO 49. A alienação direta ou indireta do controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessíveis, deverá ser contratada sob a condição, suspensiva ou resolutiva, de que o adquirente do controle se obrigue a efetivar oferta pública de aquisição de ações ("OPA") tendo por objeto ações de emissão da Companhia de titularidade dos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação e na regulamentação em vigor e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a assegurar-lhes tratamento igualitário àquele dado ao alienante.

Parágrafo Único. Para fins deste Artigo 49, entende-se por controle e seus termos correlatos o poder efetivamente utilizado por acionistas de dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da Companhia, de forma direta ou indireta, de fato ou de direito independentemente da participação acionária detida.

CAPÍTULO VIII
DO ACORDO DE ACIONISTAS

ARTIGO 50. A Companhia deverá observar todas e quaisquer disposições previstas nos acordos de acionistas arquivados em sua sede.

Parágrafo 1º. A Companhia não deve registrar, consentir ou ratificar qualquer voto ou aprovação dos acionistas, dos conselheiros de administração ou de qualquer diretor ou realizar qualquer ato que viole ou seja incompatível com as disposições de tais acordos de acionis tas ou que, de qualquer forma, possa prejudicar os direitos dos acionistas sob tais acordos.

Parágrafo 2º. Os signatários de acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia devem indicar, no momento do arquivamento, representante para comunicar-se com a Companhia, para prestar ou receber informações, nos termos do § 10, do artigo 118, da Lei das S.A.

Parágrafo 3º. As obrigações ou ônus decorrentes dos acordos de acionistas serão oponíveis a terceiros, depois de averbados nos livros da instituição financeira responsável pela escrituração das ações da Companhia.

Parágrafo 4º. Todos os acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia serão divulgados publicamente em conformidade com a regulamentação da CVM.

CAPÍTULO IX
DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO

ARTIGO 51. A Companhia será dissolvida e entrará em liquidação nos casos previstos em lei, competindo à Assembleia Geral estabelecer o modo de liquidação, nomear o liquidante ou liquidantes.

Parágrafo Único. Durante a liquidação, o Conselho Fiscal não tem funcionamento permanente, sendo instalado, apenas, a pedido de acionistas, nos termos da legislação aplicável.

CAPÍTULO X
COMPROMISSO ARBITRAL

ARTIGO 52. A Companhia, seus acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal efetivos e suplentes (se instalado), obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal e, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei 6.385/76, na Lei das S.A., neste Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

CAPÍTULO XI
DISPOSIÇÕES FINAIS

ARTIGO 53. Os casos omissos neste Estatuto Social serão resolvidos pela Assembleia Geral e regulados de acordo com o que preceitua a Lei das S. A., observado o disposto no Regulamento do Novo Mercado.

ARTIGO 54. Observado o disposto no artigo 45 da Lei das S.A., o valor de reembolso a ser pago aos acionistas dissidentes que exercerem o direito de retirada nas hipóteses previstas na Lei das S.A. é determinado pela divisão do valor do patrimônio líquido, conforme ap urado nas últimas demonstrações financeiras individuais aprovadas pela Assembleia Geral, pelo número total de ações de emissão da Companhia.

ARTIGO 55. A eficácia das disposições constantes no Artigo 5º, parágrafo 3º, Artigo 1º, Parágrafo Único, Artigo 17, (xv) e Parágrafo Único, Artigo 20, Artigo 25, Parágrafo 1º e Parágrafo 2º, Artigo 30, (xxxiii), Artigo 38, Parágrafo 1º, Artigo 53 e Capítulos VII e X deste Estatuto Social, está subordinada, suspensivamente, ao início da negociação das ações ordinárias da Companhia no segmento do Novo Mercado da B3.

***

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO VII

Cópia da Aprovação Societária da Devedora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

DOCUMENTO EMITIDO PELA INTERNET

DADOS DA EMPRESA			
NOME EMPRESARIAL BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUCOES S.A.			
TITULO DE ESTABELECIMENTO			TIPO JURÍDICO SOCIEDADE POR AÇÕES
NIRE 35300676611	CNPJ 04.065.053/0001-41	NÚMERO DO ARQUIVAMENTO 1.414.952/25-9	DATA DO ARQUIVAMENTO 04/12/2025

DADOS DA CERTIDÃO		
DATA DE EXPEDIÇÃO 05/12/2025	HORA DE EXPEDIÇÃO 12:36:47	CÓDIGO DE CONTROLE 281890539
A AUTENTICIDADE DO PRESENTE DOCUMENTO, BEM COMO O ARQUIVO NA FORMA ELETRÔNICA PODEM SER VERIFICADOS NO ENDEREÇO WWW.JUCESPONLINE.SP.GOV.BR		

ESTA CÓPIA FOI AUTENTICADA DIGITALMENTE E ASSINADA EM 05/12/2025 PELA SECRETÁRIA GERAL DA JUCESP – MARINA CENTURION DARDANI, CONFORME ART. 1º DA MP2200-2 DE 24/08/2001, QUE INSTITUI A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRAS – ICP BRASIL, EM VIGOR CONSOANTE E.C Nº32 DE 11/09/2001 M- ART.2º.

ART 1º. FICA INSTITUÍDA A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRA – ICP BRASIL, PARA GARANTIR AUTENTICIDADE, INTEGRIDADE E VALIDADE JURÍDICA DE DOCUMENTOS EM FORMA ELETRÔNICA, DAS APLICAÇÕES DE SUPORTE E DAS APLICAÇÕES HABILITADAS QUE UTILIZEM CERTIFICADOS DIGITAIS, BEM COMO A REALIZAÇÃO DE TRANSAÇÕES ELETRÔNICAS SEGURAS.

ÚLTIMO DOCUMENTO ARQUIVADO PARA EMPRESA SUPRACITADA.

Certifico o registro sob o nº 1.414.952/25-9 em 04/12/2025 da empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUCOES S.A., NIRE nº 35300676611, protocolado sob o nº SPJ2500143002. Autenticação: validar a autenticidade do registro em http://www.jucesp.sp.gov.br/ com o número do mesmo. MARINA CENTURION DARDANI - Secretário Geral. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 05/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 281890539. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO

Requerimento Capa

SEQ. DOC
01
01

Protocolo Redesim

SPJ2500143002

DADOS CADASTRAIS

ATO(S) **Arquivamento de Ata**		
NOME EMPRESARIAL **BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUCOES S.A.**		PORTE **Demais**
LOGRADOURO **AVENIDA AVENIDA CORONEL SILVA TELES**		NÚMERO **1002**
COMPLEMENTO **SALA 41-44**	BAIRRO/DISTRITO **CAMBUI**	CEP **13024001**
MUNICÍPIO **CAMPINAS**		UF **SP**
E-MAIL		TELEFONE
NÚMERO EXIGÊNCIA (S) **SEM EXIGÊNCIA ANTERIOR**	CNPJ - SEDE **04065053000141**	NIRE - SEDE **35300676611**
IDENTIFICAÇÃO DO SIGNATÁRIO/ASSINANTE DO REQUERIMENTO CAPA NOME: **EDUARDA DE CAMPOS TOLENTINO - Diretor** DATA ASSINATURA: ASSINATURA:		VALORES RECOLHIDOS DARE **R$ 562,70** DARF **Isento**

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO	OBSERVAÇÕES:

DOCUMENTOS NÃO RETIRADOS EM ATÉ 90 DIAS DA DISPONIBILIDADE SERÃO DESCARTADOS - ART. 57, §5º, DECRETO 1.800/96

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 1.414.952/25-9 em 04/12/2025 da empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUCOES S.A., NIRE nº 35300676611, protocolado sob o nº SPJ2500143002. Autenticação: validar a autenticidade do registro em http://www.jucesp.sp.gov.br/ com o número do mesmo. MARINA CENTURION DARDANI - Secretário Geral. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 05/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 281890539. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.
CNPJ nº 04.065.053/0001-41
NIRE 35300676611

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 14 DE NOVEMBRO DE 2025

1. DATA, HORA E LOCAL. Realizada em 14 de novembro de 2025, às 09 horas, na sede social da **BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.**, localizada no município de Campinas, estado de São Paulo, na Avenida Coronel Silva Teles, nº 1002, Andar 4, Sala 41-44, Cambuí, CEP 13.024-001 ("Companhia").

2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA. Dispensadas as formalidades de convocação, considerando a presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia, nos termos do art. 29, §1°, do Estatuto Social da Companhia

3. MESA. Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Marcelo de Campos Tolentino, como Presidente da Mesa, e o Sr. Attílio Botelho de Barros, como Secretário.

4. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre **(i)** a aprovação para a realização da 2ª (segunda) emissão de notas comerciais escriturais, em até três séries, da Companhia ("Notas Comerciais"), para colocação privada ("Emissão"), nos termos do "*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Até Três Séries, para Colocação Privada, da BRZ Empreendimentos e Construções S.A.*", conforme minuta disponibilizada aos presentes, ("Termo de Emissão"), a ser celebrado entre a Companhia, na qualidade de emitente das Notas Comerciais, a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", sob o nº 477, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora"), **(ii)** a outorga da cessão fiduciária da conta corrente de movimentação restrita, de titularidade da Emissora, conforme indicada no Contrato de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido), mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. ("Banco Depositário" e "Conta Vinculada", respectivamente), bem como de todos os recursos existentes na Conta Vinculada, a qualquer momento até a integral quitação das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo) ("Garantia"), em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo), no âmbito da Emissão, mediante a celebração do "*Instrumento Particular de Contrato de Constituição de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada*" ser celebrado entre a Companhia e a Securitizadora, conforme minuta disponibilizada aos presentes, ("Contrato de Cessão Fiduciária"); **(iii)** a autorização para a prática, pela diretoria da Companhia e/ou por seus procuradores constituídos, de todo e qualquer ato necessário ou conveniente à emissão das Notas Comerciais para vinculação aos certificados de recebíveis imobiliários da 529ª (quingentésima vigésima nona) emissão da Securitizadora, em classe única ("CRI"), os quais serão ofertados por meio de distribuição pública,

Esse documento foi assinado por Attilio Botelho de Barros, Eduarda de Campos Tolentino, MARCO VINICIO MARTINS DE SA, Marco Túlio Fernandes Ferreira, MARCELO DE CAMPOS TOLENTINO, Luís Augusto Lobão Mendes, Mariana de Campos Tolentino e Mônica Freitas Guimarães Simão. Para validar o documento e as assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/C8EYS-7ECFQ-ZWN7P-C3TWV

Certifico o registro sob o nº 1.414.952/25-9 em 04/12/2025 da empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUCOES S.A., NIRE nº 35300676611, protocolado sob o nº SPJ2500143002. Autenticação: validar a autenticidade do registro em http://www.jucesp.sp.gov.br/ com o número do mesmo. MARINA CENTURION DARDANI - Secretário Geral. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 05/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 281890539. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

realizada sob o rito de registro automático, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII, "b", da 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 profissionais e qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), da Resolução CVM 60, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta"), e a celebração de todos os documentos e eventuais aditamentos no âmbito da Emissão e da Oferta, incluindo, mas não se limitando à assinatura do Termo de Emissão, do Contrato de Cessão Fiduciária e do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime Misto de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Até 3 (Três) Séries, da 529ª (Quingentésima Vigésima Nona) Emissão da Opea Securitizadora S.A.*" a ser celebrado entre a Companhia, a Securitizadora e a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, na qualidade de coordenador líder da Oferta, conforme minuta disponibilizada aos presentes, ("Contrato de Distribuição"), e **(iv)** ratificação de todos os atos relacionados às deliberações acima já praticados pela diretoria da Companhia e/ou pelos procuradores por esta nomeados, relacionados às Notas Comerciais, à Emissão e à Oferta.

5. DELIBERAÇÕES: Após a discussão das matérias constantes da Ordem do Dia, o Conselho de Administração da Companhia aprovou, sem quaisquer ressalvas, o quanto segue:

5.1. A realização da Emissão das Notas Comerciais, com as seguintes características e condições, as quais serão detalhadas no Termo de Emissão:

(a) Número da Emissão: A Emissão constituirá a 2ª (segunda) emissão de Notas Comerciais da Companhia.

(b) Número de Séries: A Emissão será realizada em até 3 (três) séries, sendo **(i)** a 1ª (primeira) série referente às Notas Comerciais da 1ª Série ("1ª Série"); **(ii)** a 2ª (segunda) série referente às Notas Comerciais da 2ª Série ("2ª Série"); e **(iii)** a 3ª (terceira) série referente às Notas Comerciais da 3ª Série ("3ª Série" e, em conjunto com a 1ª Série e com a 2ª Série, as "Séries"), observado que a quantidade final de Séries será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo), observado, ainda, que a alocação entre as Séries ocorrerá por meio do sistema de vasos comunicantes, de forma que a quantidade de Notas Comerciais emitidas em cada uma das Séries deverá ser deduzida da quantidade a ser alocada na outra Série, respeitado o Valor Total da Emissão, de forma que a soma das Notas Comerciais alocadas em cada uma das Séries emitidas deverá corresponder à quantidade total de Notas Comerciais objeto da Emissão, observado que não haverá quantidade máxima ou mínima de Notas Comerciais por Séries, de modo que qualquer uma das séries poderá ser cancelada ("Sistema de Vasos Comunicantes").

(c) Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão será de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Total da Emissão").

Esse documento foi assinado por Attilio Botelho de Barros, Eduarda de Campos Tolentino, MARCO VINICIO MARTINS DE SA, Marco Túlio Fernandes Ferreira, MARCELO DE CAMPOS TOLENTINO, Luís Augusto Lobão Mendes, Mariana de Campos Tolentino e Mônica Freitas Guimarães Simão. Para validar o documento e as assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/C8EYS-7ECFQ-ZWN7P-C3TWV

Certifico o registro sob o nº 1.414.952/25-9 em 04/12/2025 da empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUCOES S.A., NIRE nº 35300676611, protocolado sob o nº SPJ2500143002. Autenticação: validar a autenticidade do registro em http://www.jucesp.sp.gov.br/ com o número do mesmo. MARINA CENTURION DARDANI - Secretário Geral. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 05/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 281890539. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

(d) **Procedimento de *Bookbuilding***: Observado o Sistema de Vasos Comunicantes, o Coordenador Líder organizará o procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160 ("Procedimento de *Bookbuilding*"), com a finalidade de definir (i) a quantidade de CRI a serem alocados em cada série e, consequentemente, de Notas Comerciais a serem alocadas em cada Série; (ii) a quantidade de séries dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Séries das Notas Comerciais, observado que não haverá quantidade máxima ou mínima de Notas Comerciais por séries, de modo que qualquer uma das Séries poderá ser cancelada, após a realização do Procedimento de *Bookbuilding* e antes da Primeira Data de Integralização (conforme definido abaixo); e (iii) a Remuneração dos CRI e, consequentemente, a Remuneração das Notas Comerciais (conforme definido abaixo). Após a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, as Partes celebrarão aditamento ao Termo de Emissão, sem necessidade de realização de assembleia especial dos titulares dos CRI ou aprovação societária pela Emissora ou pela Securitizadora, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento.

(e) **Destinação dos Recursos**: Os recursos captados por meio das Notas Comerciais serão utilizados integral e exclusivamente pela Companhia diretamente e/ou por sociedades por ela controladas, detentoras dos imóveis a serem descritos no Termo de Emissão ("Empreendimentos Lastro"), e nas porcentagens indicadas na referida tabela, para pagamento de despesas futuras, de natureza imobiliária atinentes à construção e/ou reforma dos Empreendimentos Lastro, conforme cronograma indicativo a ser previsto no Termo de Emissão ("Destinação de Recursos");

(f) **Vinculação aos CRI**: Após a subscrição das Notas Comerciais pela Securitizadora, a Securitizadora será a única titular das Notas Comerciais, passando a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Companhia no âmbito das Notas Comerciais, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes do Termo de Emissão em relação às Notas Comerciais, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários").

(g) **Valor Nominal Unitário**: O valor nominal unitário das Notas Comerciais, na Data de Emissão, será de R$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário").

(h) **Quantidade de Notas Comerciais Escriturais**: Serão emitidas 200.000 (duzentas mil) Notas Comerciais, observado o Sistema de Vasos Comunicantes.

(i) **Data de Emissão**: Para todos os efeitos, a data de emissão das Notas Comerciais será aquela a ser definida no Termo de Emissão ("Data de Emissão").

(j) **Prazo e Data de Vencimento**: Observado o disposto no Termo de Emissão, **(i)** as Notas Comerciais da 1ª Série terão prazo de aproximadamente 3 (três) anos a contar da Data de Emissão ("Data de Vencimento das Notas Comerciais da 1ª Série"); **(ii)** as Notas Comerciais da 2ª Série terão prazo de aproximadamente 3 (três) anos a contar da Data de Emissão ("Data de Vencimento das Notas

Esse documento foi assinado por Attilio Botelho de Barros, Eduarda de Campos Tolentino, MARCO VINICIO MARTINS DE SA, Marco Túlio Fernandes Ferreira, MARCELO DE CAMPOS TOLENTINO, Luís Augusto Lobão Mendes, Mariana de Campos Tolentino e Mônica Freitas Guimarães Simão. Para validar o documento e as assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/C8EYS-7ECFQ-ZWN7P-C3TWV

Certifico o registro sob o nº 1.414.952/25-9 em 04/12/2025 da empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUCOES S.A., NIRE nº 35300676611, protocolado sob o nº SPJ2500143002. Autenticação: validar a autenticidade do registro em http://www.jucesp.sp.gov.br/ com o número do mesmo. MARINA CENTURION DARDANI - Secretário Geral. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 05/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 281890539. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Comerciais da 2ª Série"); e **(iii)** as Notas Comerciais da 3ª Série terão prazo de aproximadamente 5 (cinco) anos a contar da Data de Emissão ("Data de Vencimento das Notas Comerciais da 3ª Série" e, em conjunto com a Data de Vencimento das Notas Comerciais da 1ª Série e a Data de Vencimento das Notas Comerciais da 2ª Série, as "Datas de Vencimento das Notas Comerciais"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e de resgate antecipado total das Notas Comerciais.

(k) **Colocação das Notas Comerciais**: As Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, realizada nos termos da Lei nº 14.195 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sem qualquer esforço público de venda e/ou distribuição perante investidores e o mercado em geral por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando, portanto, sujeitas a registro de distribuição perante (i) a CVM; e (ii) a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA").

(l) **Preço de Subscrição e Forma de Integralização:** As Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas (i) pelo seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização (conforme abaixo definida) ("Primeira Integralização"), e (ii) nas demais Datas de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização"), em ambos os casos, observado os termos e condições a serem previstos no Termo de Emissão. A integralização das Notas Comerciais estará condicionada ao cumprimento e manutenção de cumprimento das condições precedentes a serem previstas no Contrato de Distribuição (ou a renúncia destas pelo Coordenador Líder). O Preço de Integralização será pago pelo Titular de Notas Comerciais à Emissora à medida que ocorra a integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED, na conta corrente 22499-9, agência 3102 do Banco Itaú (341), de titularidade da Emissora, com os recursos oriundos da integralização dos CRI, observado os termos e condições a serem previstos no Termo de Emissão. Serão retidos e descontados do Preço de Integralização, na primeira Data de Integralização, os valores correspondentes (a) às despesas iniciais descritas no **Anexo II** a ser previsto no Termo de Emissão ("Despesas Iniciais"); (b) à constituição do Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Emissão); e (c) à constituição do Fundo de Reserva (conforme definido no Termo de Emissão). As Notas Comerciais serão integralmente subscritas pela Securitizadora mediante a assinatura do boletim de subscrição das Notas Comerciais, na forma do Anexo III a ser previsto no Termo de Emissão ("Boletim de Subscrição"). As Notas Comerciais serão integralizadas (a) com relação à Primeira Integralização, na data do cumprimento integral das Condições Precedentes, se os recursos decorrentes da integralização dos CRI forem depositados na Conta Centralizadora até as 16h00 (inclusive), ou no Dia Útil imediatamente posterior, caso os recursos decorrentes da integralização dos CRI tenham sido depositados na Conta Centralizadora após as 16h00 horas (exclusive), sem a incidência de quaisquer encargos ou penalidades; (b) com relação às demais integralizações, conforme aplicável, em cada data de cada integralização dos CRI, desde que verificado o cumprimento das condições precedentes a serem previstas no Contrato de Distribuição, se os recursos decorrentes da integralização dos CRI forem depositados na Conta Centralizadora até as 16h00 (inclusive), ou no Dia Útil imediatamente posterior, caso os recursos decorrentes da integralização dos CRI sejam depositados na

Esse documento foi assinado por Attilio Botelho de Barros, Eduarda de Campos Tolentino, MARCO VINICIO MARTINS DE SA, Marco Túlio Fernandes Ferreira, MARCELO DE CAMPOS TOLENTINO, Luís Augusto Lobão Mendes, Mariana de Campos Tolentino e Mônica Freitas Guimarães Simão. Para validar o documento e as assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/C8EYS-7ECFQ-ZWN7P-C3TWV

Certifico o registro sob o nº 1.414.952/25-9 em 04/12/2025 da empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUCOES S.A., NIRE nº 35300676611, protocolado sob o nº SPJ2500143002. Autenticação: validar a autenticidade do registro em http://www.jucesp.sp.gov.br/ com o número do mesmo. MARINA CENTURION DARDANI - Secretário Geral. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 05/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 281890539. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Conta Centralizadora após as 16h00 (exclusive), sem a incidência de quaisquer encargos ou penalidades (sendo cada data de integralização das Notas Comerciais uma "Data de Integralização").

(m) **Conversibilidade e Permutabilidade**: As Notas Comerciais não serão conversíveis em ações de emissão da Companhia.

(n) **Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade**: As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma escritural, sem a emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pelo Escriturador, na qualidade de responsável pela escrituração das Notas Comerciais.

(o) **Garantia Real**. Em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento (i) de todas as obrigações principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas às Notas Comerciais, bem como das demais obrigações assumidas pela Emissora perante o Titular de Notas Comerciais no âmbito dos Documentos da Operação, em especial, mas sem se limitar, aos valores referentes ao pagamento do Valor Nominal Unitário, da Remuneração e/ou dos Encargos Moratórios, se houver; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Oferta e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão da Garantia, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado para arcar com tais custos ("Obrigações Garantidas"), será constituída Cessão Fiduciária da Conta Vinculada, conforme indicada no Contrato de Cessão Fiduciária, mantida junto ao Banco Depositário, bem como de todos os recursos existentes na Conta Vinculada, a qualquer momento até a integral quitação das Obrigações Garantidas;

(p) **Atualização Monetária**: As Notas Comerciais não contarão com atualização monetária.

(q) **Remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série**: Sobre o Valor Nominal ou saldo do Valor Nominal, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada a ser definida na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitada a 112,50% (cento e doze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ("Taxa Teto da 1ª Série") das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI") ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, durante o Período de Capitalização (conforme definido abaixo) desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), de acordo com as fórmulas a serem previstas no Termo de Emissão;

Esse documento foi assinado por Attilio Botelho de Barros, Eduarda de Campos Tolentino, MARCO VINICIO MARTINS DE SA, Marco Túlio Fernandes Ferreira, MARCELO DE CAMPOS TOLENTINO, Luís Augusto Lobão Mendes, Mariana de Campos Tolentino e Mônica Freitas Guimarães Simão. Para validar o documento e as assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/C8EYS-7ECFQ-ZWN7P-C3TWV

Certifico o registro sob o nº 1.414.952/25-9 em 04/12/2025 da empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUCOES S.A., NIRE nº 35300676611, protocolado sob o nº SPJ2500143002. Autenticação: validar a autenticidade do registro em http://www.jucesp.sp.gov.br/ com o número do mesmo. MARINA CENTURION DARDANI - Secretário Geral. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 05/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 281890539. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

(r) **Remuneração das Notas Comerciais da 2ª Série**: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) limitado a 1,55% (um inteiro e cinquenta e cinco centésimos por cento), a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding* ("Taxa Teto da 2ª Série"), ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais da 2ª Série"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, durante o Período de Capitalização desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), de acordo com as fórmulas a serem previstas no Termo de Emissão;

(s) **Remuneração das Notas Comerciais da 3ª Série**: Sobre o Valor Nominal ou saldo do Valor Nominal, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual ao ano, a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, e limitado ao maior entre ("Taxa Teto da 3ª Série" e, em conjunto com a Taxa Teto da 1ª Série e com a Taxa Teto da 2ª Série, "Taxas Teto"): (i) o percentual relativo à Taxa DI, apurada conforme taxa referente ao preço de ajuste verificado na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, divulgado pela B3 em sua página na internet (https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/boletim-diario/boletim-diario-do-mercado/), correspondente ao contrato futuro com vencimento em 03 de janeiro de 2028 (DI1F28), acrescida exponencialmente de 1,80% (um inteiro e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 15,50% (quinze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais da 3ª Série" e, em conjunto com a Remuneração das Notas Comerciais da 2ª Série e a Remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série, "Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, durante o Período de Capitalização, desde a primeira Data de Integralização ou desde a última Data de Pagamento de Remuneração, conforme o caso, até a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), até a data do efetivo pagamento (exclusive), de acordo com as fórmulas a serem previstas no Termo de Emissão;

(t) **Pagamento dos Juros Remuneratórios**: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do vencimento antecipado ou resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos a serem previstos no Termo de Emissão, a Remuneração será paga, mensalmente, em cada uma das datas a serem descritas no Termo de Emissão (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração").

(u) **Amortização do Principal das Notas Comerciais**: Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou de resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos a serem previstos no Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais (ou o saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais) serão amortizados **(i)** em uma única data, na Data de Vencimento das Notas Comerciais da 1ª Série, para as Notas Comerciais da 1ª Série; **(ii)** em uma única data, na Data de Vencimento das Notas Comerciais da 2ª

Esse documento foi assinado por Attilio Botelho de Barros, Eduarda de Campos Tolentino, MARCO VINICIO MARTINS DE SA, Marco Túlio Fernandes Ferreira, MARCELO DE CAMPOS TOLENTINO, Luís Augusto Lobão Mendes, Mariana de Campos Tolentino e Mônica Freitas Guimarães Simão. Para validar o documento e as assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/C8EYS-7ECFQ-ZWN7P-C3TWV

Certifico o registro sob o nº 1.414.952/25-9 em 04/12/2025 da empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUCOES S.A., NIRE nº 35300676611, protocolado sob o nº SPJ2500143002. Autenticação: validar a autenticidade do registro em http://www.jucesp.sp.gov.br/ com o número do mesmo. MARINA CENTURION DARDANI - Secretário Geral. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 05/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 281890539. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Série, para as Notas Comerciais da 2ª Série; e **(iii)** anualmente, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês contado da Data de Emissão (inclusive), em cada uma das datas a serem descritas no Termo de Emissão, para as Notas Comerciais da 3ª Série.

(v) **Local e Horário de Pagamento**: Os pagamentos devidos pela Emissora em favor do Titular de Notas Comerciais em decorrência desta Emissão serão efetuados mediante depósito, única e exclusivamente, em conta de titularidade da Securitizadora a ser prevista no Termo de Emissão ("Conta Centralizadora"), vinculada ao Patrimônio Separado.

(w) **Encargos Moratórios**: Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo atraso no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: (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 sobre o débito em atraso; e (ii) multa compensatória de 2% (dois por cento) *flat* sobre o débito em atraso ("Encargos Moratórios").

(x) **Resgate Antecipado Facultativo**: A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês (exclusive) contado da Data de Emissão, resgatar antecipadamente a totalidade das Notas Comerciais (sendo vedado o resgate parcial das Notas Comerciais) ("Resgate Antecipado Facultativo"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais da 1ª Série e das Notas Comerciais da 2ª Série, o valor devido pela Emitente será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 1ª Série e da 2ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série ou da 2ª Série, conforme o caso, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da 1ª Série ou da 2ª Série, conforme o caso, ou da data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série ou da 2ª Série, conforme o caso, imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais da 1ª Série ou da 2ª Série, conforme o caso, (exclusive), dos Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do referido resgate e acrescido de prêmio de 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente dos CRI da 1ª Série ou da 2ª Série, conforme o caso, aplicado sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 1ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série ou da 2ª Série, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série ou da 2ª Série, conforme o caso, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais da 1ª Série ou da 2ª Série, conforme o caso, conforme fórmula a ser prevista no Termo de Emissão. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais da 3ª Série, o valor devido pela Emitente será equivalente ao maior valor obtido pelos critérios mencionados nos itens "(i)" e "(ii)" a seguir: (i) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 3ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais da 3ª Série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da 3ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da 3ª Série imediatamente anterior (inclusive),

Esse documento foi assinado por Attilio Botelho de Barros, Eduarda de Campos Tolentino, MARCO VINICIO MARTINS DE SA, Marco Túlio Fernandes Ferreira, MARCELO DE CAMPOS TOLENTINO, Luís Augusto Lobão Mendes, Mariana de Campos Tolentino e Mônica Freitas Guimarães Simão. Para validar o documento e as assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/C8EYS-7ECFQ-ZWN7P-C3TWV

Certifico o registro sob o nº 1.414.952/25-9 em 04/12/2025 da empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUCOES S.A., NIRE nº 35300676611, protocolado sob o nº SPJ2500143002. Autenticação: validar a autenticidade do registro em http://www.jucesp.sp.gov.br/ com o número do mesmo. MARINA CENTURION DARDANI - Secretário Geral. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 05/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 281890539. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais da 3ª Série (exclusive), e dos Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do referido resgate; ou (ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 3ª Série e da Remuneração das Notas Comerciais da 3ª Série, utilizando como taxa de desconto a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais da 3ª Série, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais da 3ª Série, calculado conforme fórmula a ser prevista no Termo de Emissão, somado aos Encargos Moratórios. Os demais termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo serão definidos no Termo de Emissão.

(y) **Amortização Extraordinária Facultativa:** Não haverá a possibilidade de amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais.

(z) **Vencimento Antecipado**: As Notas Comerciais e todas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais serão consideradas antecipadamente vencidas, tornando-se exigível da Companhia o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou respectiva data de pagamento imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios e de eventuais despesas em aberto nos termos dos Documentos da Operação ("Montante Devido Antecipadamente"), na ocorrência de qualquer dos eventos a serem previstos no Termo de Emissão.

(aa) **Demais Características**: As demais características e condições da Emissão serão especificadas no Termo de Emissão.

5.2. A outorga da Garantia em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento das Obrigações Garantidas, mediante a celebração do Contrato de Cessão Fiduciária.

5.3. A prática, pela diretoria da Companhia e/ou por seus procuradores constituídos, de todo e qualquer ato necessário ou conveniente à emissão das Notas Comerciais para vinculação aos CRI, nos termos da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, a serem ofertados nos termos da Resolução CVM 160, inclusive a celebração de todos os documentos e seus eventuais aditamentos no âmbito da Emissão e da Oferta, incluindo mas não se limitando à assinatura do Termo de Emissão, do Contrato de Cessão Fiduciária e do Contrato de Distribuição.

5.4. Ratificar todos os atos relacionados às deliberações acima já praticados pela diretoria da Companhia e/ou pelos procuradores por esta nomeados, relacionados às Notas Comerciais, à Emissão e à Oferta.

Esse documento foi assinado por Attilio Botelho de Barros, Eduarda de Campos Tolentino, MARCO VINICIO MARTINS DE SA, Marco Túlio Fernandes Ferreira, MARCELO DE CAMPOS TOLENTINO, Luís Augusto Lobão Mendes, Mariana de Campos Tolentino e Mônica Freitas Guimarães Simão. Para validar o documento e as assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/C8EYS-7ECFQ-ZWN7P-C3TWV

Certifico o registro sob o nº 1.414.952/25-9 em 04/12/2025 da empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUCOES S.A., NIRE nº 35300676611, protocolado sob o nº SPJ2500143002. Autenticação: validar a autenticidade do registro em http://www.jucesp.sp.gov.br/ com o número do mesmo. MARINA CENTURION DARDANI - Secretário Geral. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 05/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 281890539. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

6. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, o Presidente encerrou os trabalhos, dos quais se lavrou a presente ata para que, depois de lida, achada conforme e aprovada, foi assinada por todos os presentes. Campinas/SP, 14 de novembro de 2025. **Mesa**: Presidente: Marcelo de Campos Tolentino; e Secretário: Attílio Botelho de Barros. **Conselheiros**: Marcelo de Campos Tolentino, Mariana de Campos Tolentino, Eduarda de Campos Tolentino, Luís Augusto Lobão Mendes, Marco Túlio Fernandes Ferreira, Marco Vinício Martins de Sá e Mônica Freitas Guimarães Simão.

Certifico que a presente ata é cópia fiel da original, lavrada em livro próprio.

Campinas/SP, 14 de novembro de 2025.

Mesa:

Marcelo de Campos Tolentino
Presidente

Attílio Botelho de Barros
Secretário

Membros do Conselho de Administração Presentes:

Assinado eletronicamente por:
Eduarda de Campos Tolentino
CPF: ***.739.556-**
Data: 14/11/2025 18:18:51 -03:00

Eduarda de Campos Tolentino

Assinado digitalmente por:
MARCO VINICIO MARTINS DE SA
CPF: ***.696.686-**
Certificado emitido por AC OAB G3
Data: 14/11/2025 18:23:36 -03:00

Marcelo de Campos Tolentino

Assinado eletronicamente por:
Marco Túlio Fernandes Ferreira
CPF: ***.953.166-**
Data: 14/11/2025 18:46:06 -03:00

Assinado eletronicamente por:
Mariana de Campos Tolentino
CPF: ***.659.236-**
Data: 17/11/2025 11:59:01 -03:00

Mariana de Campos Tolentino

MARCELO DE CAMPOS TOLENTINO

Assinado eletronicamente por:
Luís Augusto Lobão Mendes
CPF: ***.525.496-**
Data: 14/11/2025 22:12:56 -03:00

Luís Augusto Lobão Mendes

Assinado eletronicamente por:
Mônica Freitas Guimarães Simão
CPF: ***.340.666-**
Data: 17/11/2025 13:35:09 -03:00

Marco Túlio Fernandes Ferreira

Mônica Freitas Guimarães Simão

Marco Vinício Martins de Sá

Assinado eletronicamente por:
Attilio Botelho de Barros
CPF: ***.116.456-**
Data: 14/11/2025 18:08:58 -03:00

Esse documento foi assinado por Attilio Botelho de Barros, Eduarda de Campos Tolentino, MARCO VINICIO MARTINS DE SA, Marco Túlio Fernandes Ferreira, MARCELO DE CAMPOS TOLENTINO, Luís Augusto Lobão Mendes, Mariana de Campos Tolentino e Mônica Freitas Guimarães Simão. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/C8EYS-7ECFQ-ZWN7P-C3TWV

Certifico o registro sob o nº 1.414.952/25-9 em 04/12/2025 da empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUCOES S.A., NIRE nº 35300676611, protocolado sob o nº SPJ2500143002. Autenticação: validar a autenticidade do registro em http://www.jucesp.sp.gov.br/ com o número do mesmo. MARINA CENTURION DARDANI - Secretário Geral. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 05/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 281890539. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: C8EYS-7ECFQ-ZWN7P-C3TWV

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

✔ Attilio Botelho de Barros (CPF ***.116.456-**) em 14/11/2025 18:08 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
187.72.238.165	Lat: -22,894921 Long: -47,048034 Precisão: 13 (metros)

Autenticação	att**********@brz.eng.br
Email verificado	

cl4MIG5LPqeiYVvfWD6iu7MWKwPOwoWHZXQW9rWB8eM= SHA-256

✔ Eduarda de Campos Tolentino (CPF ***.739.556-**) em 14/11/2025 18:18 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
104.28.63.114	Não disponível

Autenticação	edu****@brz.eng.br
Email verificado	

bo/RJMivGkQO4ayYybbtdOZM3sI70RIfPMmna52zC4c= SHA-256

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 1.414.952/25-9 em 04/12/2025 da empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUCOES S.A., NIRE nº 35300676611, protocolado sob o nº SPJ2500143002. Autenticação: validar a autenticidade do registro em http://www.jucesp.sp.gov.br/ com o número do mesmo. MARINA CENTURION DARDANI - Secretário Geral. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 05/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 281890539. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

✔ MARCO VINICIO MARTINS DE SA (CPF ***.696.686-**) em 14/11/2025 18:23 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil

✔ Marco Túlio Fernandes Ferreira (CPF ***.953.166-**) em 14/11/2025 18:46 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
177.116.127.58	Não disponível

Autenticação mar**********@gmail.com

Email verificado

4lYzHS/nBCPNWoEtLf3/NfdnakOKzVH8q3Uo9Njta1A=

SHA-256

✔ MARCELO DE CAMPOS TOLENTINO (CPF ***.477.336-**) em 14/11/2025 19:05 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
179.126.32.1	Lat: -20,000731 Long: -43,935537 Precisão: 13 (metros)

Autenticação mar**********@brz.eng.br

Email verificado

0GjhpdJyg0PTqEJv9IqjntRpVPyU7ImyPD4TnMhgKOk=

SHA-256

✔ Luís Augusto Lobão Mendes (CPF ***.525.496-**) em 14/11/2025 22:12 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
200.242.247.178	Lat: -1,448193 Long: -48,467636 Precisão: 134 (metros)

Autenticação lo***@growthconsultores.com

Email verificado

E2yGEowCAMkgs7jLzKx7mWdYZPHc3HEKmnBAuU/0ncw=

SHA-256

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 1.414.952/25-9 em 04/12/2025 da empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUCOES S.A., NIRE nº 35300676611, protocolado sob o nº SPJ2500143002. Autenticação: validar a autenticidade do registro em http://www.jucesp.sp.gov.br/ com o número do mesmo. MARINA CENTURION DARDANI - Secretário Geral. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 05/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 281890539. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

✔ Mariana de Campos Tolentino (CPF ***.659.236-**) em 17/11/2025 11:59 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
179.126.28.54	Lat: -20,001221 Long: -43,935374 Precisão: 11 (metros)

Autenticação	mar****@brz.eng.br
Email verificado	

F5j0G63+cP62VJpYU1EyvR14ZKKAy2+qQt39GaId5LI=

SHA-256

✔ Mônica Freitas Guimarães Simão (CPF ***.340.666-**) em 17/11/2025 13:35 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
187.113.202.159	Lat: -19,970644 Long: -43,936670 Precisão: 35 (metros)

Autenticação	mon**********@gmail.com
Email verificado	

eP2TrBi8SSfAmnPDnSXUp9WwEi0k1iOadqeIjgYSjiE=

SHA-256

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://portal.wesign.com.br/validate/C8EYS-7ECFQ-ZWN7P-C3TWV

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://portal.wesign.com.br/validate

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 1.414.952/25-9 em 04/12/2025 da empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUCOES S.A., NIRE nº 35300676611, protocolado sob o nº SPJ2500143002. Autenticação: validar a autenticidade do registro em http://www.jucesp.sp.gov.br/ com o número do mesmo. MARINA CENTURION DARDANI - Secretário Geral. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 05/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 281890539. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

PROTOCOLO DE ASSINATURAS

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma VRE Digital.

Os nomes indicados para assinatura, bem como seus status em 19/11/2025 são:

Nome Completo	CPF	Data e hora	Certificado
Arquivamento de Ata.pdf			
EDUARDA DE CAMPOS TOLENTINO	01373955660	25/11/25 10:09	AC SyngularID Multipla / PDF-1.7
ANDERSON LOPES MORAIS	04114180680	25/11/25 10:25	AC SyngularID Multipla / PDF-1.7

Este documento é referência das assinaturas eletrônicas realizada nas documentações do protocolo Nº SPJ2500143002

Certifico o registro sob o nº 1.414.952/25-9 em 04/12/2025 da empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUCOES S.A., NIRE nº 35300676611, protocolado sob o nº SPJ2500143002. Autenticação: validar a autenticidade do registro em http://www.jucesp.sp.gov.br/ com o número do mesmo. MARINA CENTURION DARDANI - Secretário Geral. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 05/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 281890539. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

TERMO DE ANÁLISE E DECISÃO.

Defiro a (s) solicitação (ões), sob o (s) protocolo (s) **SPJ2500143002** de Arquivamento de Ata da empresa **BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUCOES S.A.**.

Assina o presente termo de decisão, mediante certificado digital, o Julgador **Ana Claudia Jacintho**.

Junta Comercial do Estado de São Paulo, 04/12/2025.

Ana Claudia Jacintho, CPF: 10761455825

Este documento foi assinado digitalmente por Ana Claudia Jacintho e é parte integrante sob o protocolo Nº SPJ2500143002.

Certifico o registro sob o nº 1.414.952/25-9 em 04/12/2025 da empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUCOES S.A., NIRE nº 35300676611, protocolado sob o nº SPJ2500143002. Autenticação: validar a autenticidade do registro em http://www.jucesp.sp.gov.br/ com o número do mesmo. MARINA CENTURION DARDANI - Secretário Geral. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 05/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 281890539. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

TERMO DE AUTENTICAÇÃO E REGISTRO

Autentico que o ato, assinado digitalmente, pertencente a empresa **BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUCOES S.A. de NIRE 35300676611**, protocolizado sob o número **SPJ2500143002** em **04/12/2025**, encontra-se registrado na JUCESP sob o número **1414952259**.

Assina o registro a Secretário(a)-Geral Marina Centurion Dardani.

A autenticidade do presente documento, bem como o arquivo na forma eletrônica, poderão ser verificados no sítio eletrônico: www.jucesp.sp.gov.br, mediante a indicação do número de autenticidade disponível na capa da certidão de inteiro teor.

Junta Comercial do Estado de São Paulo, 04/12/2025.

Marina Centurion Dardani, CPF: 22059603854

R. Guaicurus, 1394 | CEP 05033-060 | Lapa, São Paulo – SP
Fone: (11) 3468-3080

Certifico o registro sob o nº 1.414.952/25-9 em 04/12/2025 da empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUCOES S.A., NIRE nº 35300676611, protocolado sob o nº SPJ2500143002. Autenticação: validar a autenticidade do registro em http://www.jucesp.sp.gov.br/ com o número do mesmo. MARINA CENTURION DARDANI - Secretário Geral. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 05/12/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 281890539. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO VIII

Relatório de Classificação Definitiva de Risco da Agência de Classificação de Risco

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

S&P Global
National Ratings

Comunicado à Imprensa

Rating ‘brA- (sf)’ atribuído às 1ª, 2ª e 3ª séries da 529ª emissão de CRIs da Opea (Risco BRZ)

18 de dezembro de 2025

Resumo

- As 1ª, 2ª e 3ª séries da 529ª emissão de CRIs da Opea Securitizadora serão lastreadas por notas comerciais representadas por CCIs.
- Atribuímos o rating ‘brA- (sf)’ na Escala Nacional Brasil à emissão após o recebimento dos documentos finais da operação.
- O rating indica nossa opinião de crédito sobre as notas comerciais, que possuem a BRZ como única devedora. Entendemos que as notas comerciais têm a mesma senioridade que as demais dívidas *senior unsecured* da empresa.

Analista principal

Andreza Aguilar
São Paulo
55 (11) 3818-4146
andreza.aguilar@spglobal.com

Contato analítico adicional

Guilherme Derzi
São Paulo
55 (11) 3039-4850
guilherme.j@spglobal.com

Líder do comitê de rating

Vinicius Cabrera
São Paulo
55 (11) 3039-9765
vinicius.cabrera@spglobal.com

Ação de Rating

São Paulo (S&P National Ratings), 18 de dezembro de 2025 – A S&P National Ratings atribuiu hoje o rating ‘brA- (sf)’ na Escala Nacional Brasil às 1ª, 2ª e 3ª séries da 529ª emissão de CRIs da **Opea Securitizadora S.A.**

O montante da emissão será de R$ 200 milhões, e o instrumento será lastreado por notas comerciais devidas pela BRZ Empreendimentos e Construções S.A. (brA-/Positiva/brA-1) e representadas por Cédulas de Crédito Bancário (CCIs). O rating baseia-se em nossa opinião de crédito sobre as notas comerciais, refletindo a qualidade de crédito da BRZ como devedora do cumprimento pontual e integral das obrigações. Entendemos que as notas comerciais possuem a mesma senioridade das demais dívidas *senior unsecured* da empresa.

Com mais de 30 mil unidades vendidas e 27 mil unidades entregues, a BRZ é uma incorporadora e construtora com mais de uma década de atuação no mercado imobiliário brasileiro. Especializada no segmento econômico, a empresa concentra grande parte de seu portfólio em empreendimentos enquadrados nas faixas 2 e 3 do programa Minha Casa Minha Vida (MCMV). Em 30 de junho de 2025, a BRZ atuava em três estados brasileiros: Minas Gerais, Rio de Janeiro e São Paulo. Para mais informações, consulte nossa análise mais recente da empresa na seção “Artigos” deste comunicado à imprensa.

As características de juros remuneratórios, montantes emitidos e frequência de pagamento das séries estão detalhadas abaixo:

Instrumento	Taxa de juros	Montante (em R$)	Frequência de pagamento dos juros remuneratórios	Frequência de pagamento do principal
1ª série da 529ª emissão de CRIs	112,50% da taxa DI ao ano	118,506 milhões	Mensal	Parcela única no vencimento da operação
2ª série da 529ª emissão de CRIs	Taxa DI + 1,55% ao ano	22,183 mihões	Mensal	Parcela única no vencimento da operação
3ª série da 529ª emissão de CRIs	15,50% ao ano	59,311 milhões	Mensal	Parcelas anuais nos três últimos anos da operação

Resumo da Ação de Rating

Opea Securitizadora S.A.

Instrumento	De	Para	Vencimento legal final
1ª série da 529ª emissão de CRIs	brA- (sf) preliminar	brA- (sf)	Dezembro de 2028
2ª série da 529ª emissão de CRIs	brA- (sf) preliminar	brA- (sf)	Dezembro de 2028
3ª série da 529ª emissão de CRIs	brA- (sf) preliminar	brA- (sf)	Dezembro de 2030

Certos termos utilizados neste relatório, particularmente certos adjetivos usados para expressar nossa visão sobre os fatores que são relevantes para os ratings, têm significados específicos que lhes são atribuídos em nossos Critérios e, por isso, devem ser lidos em conjunto com tais Critérios. Consulte os Critérios de Rating no novo site da Escala Nacional Brasil para mais informações. As descrições de cada categoria de rating da S&P National Ratings estão disponíveis nas "Definições de ratings na Escala Nacional Brasil". Todos os ratings mencionados neste relatório são disponibilizados no site público da S&P National Ratings.

Critérios e Artigos Relacionados

Critérios

- Metodologia: Considerações suplementares de ratings na Escala Nacional Brasil, 18 de agosto de 2025
- Metodologia para atribuição de ratings de operações estruturadas na Escala Nacional Brasil, 18 de agosto de 2025

Artigos

- Definições de ratings na Escala Nacional Brasil
- Perspectiva do rating da BRZ alterada para positiva por melhora no desempenho operacional; ratings 'brA-/brA-2' reafirmados, 23 de setembro de 2025
- Rating preliminar 'brA- (sf)' atribuído às 1ª, 2ª e 3ª séries da 529ª emissão de CRIs da Opea (Risco BRZ), 18 de novembro de 2025

Instrumento	Data de atribuição do rating inicial	Data da ação anterior de rating
Opea Securitizadora S.A.		
1ª série da 529ª emissão de CRIs	18 de novembro de 2025	18 de novembro de 2025
2ª série da 529ª emissão de CRIs	18 de novembro de 2025	18 de novembro de 2025
3ª série da 529ª emissão de CRIs	18 de novembro de 2025	18 de novembro de 2025

Informações regulatórias adicionais

Outros serviços fornecidos ao emissor

A S&P National Ratings tem fornecido à Opea Securitizadora S.A. o serviço *Rating Evaluation Services*.

S&P National Ratings não realiza due diligence em ativos subjacentes

Quando a S&P National Ratings atribuiu ratings a um instrumento de operações estruturadas, esta recebe informações sobre ativos subjacentes, as quais são fornecidas por terceiros que acreditamos tenham conhecimento dos fatos relevantes. Tais terceiros são normalmente instituições financeiras que estruturaram a transação e/ou instituições que originaram os ativos ou estão vendendo os ativos aos emissores e/ou uma empresa de contabilidade reconhecida e/ou um escritório de advocacia, cada qual agindo em nome da instituição financeira ou originador ou vendedor dos ativos. Além disso, a S&P National Ratings pode se apoiar em informações presentes nos prospectos de oferta das transações, emitidos de acordo com as leis de valores mobiliários da jurisdição relevante. Em alguns casos, a S&P National Ratings pode se apoiar em fatos gerais (tais como índices de inflação, taxas de juros dos bancos centrais, índices de default) que são de domínio público e produzidos por instituições privadas ou públicas. Em nenhuma circunstância a S&P National Ratings realiza qualquer processo de *due diligence* sobre ativos subjacentes. A S&P National Ratings também pode receber a garantia por parte da instituição que está estruturando a transação ou originando ou vendendo os ativos para o emissor, (a) o qual vai fornecer à S&P National Ratings todas as informações requisitadas pela S&P National Ratings de acordo com seus critérios publicados e outras informações relevantes para o rating de crédito e, se aplicável, para o monitoramento do rating de crédito, incluindo informações ou mudanças materiais das informações anteriormente fornecidas e (b) a informações fornecidas à S&P National Ratings relativas ao rating de crédito ou, se aplicável, ao monitoramento do rating de crédito, de que estas não contêm nenhuma afirmação falsa sobre um fato material e não omitem um fato material necessário para fazer tal afirmação, em vista das circunstâncias nas quais foram fornecidas, e não enganosa.

A precisão e completude das informações revisadas pela S&P National Ratings em conexão com sua análise, pode ter um efeito significativo nos resultados de tais análises. Embora a S&P National Ratings colete informações de fontes que acredita serem confiáveis, quaisquer imprecisões ou omissões nessas informações poderiam afetar significativamente a análise de crédito da S&P National Ratings, tanto positiva quanto negativamente.

Atributos e limitações do rating de crédito

A S&P National Ratings utiliza informações em suas análises de crédito provenientes de fontes consideradas confiáveis, incluindo aquelas fornecidas pelo emissor. A S&P National Ratings não realiza auditorias ou quaisquer processos de *due diligence* ou de verificação independente da informação recebida do emissor ou de terceiros em conexão com seus processos de rating de crédito ou de monitoramento dos ratings atribuídos. A S&P National Ratings não verifica a completude e a precisão das informações que recebe. A informação que nos é fornecida pode, de fato, conter imprecisões ou omissões que possam ser relevantes para a análise de crédito de rating.

Em conexão com a análise deste (s) rating (s) de crédito, a S&P National Ratings acredita que há informação suficiente e de qualidade satisfatória de maneira a permitir-lhe ter uma opinião de rating de crédito. A atribuição de um rating de crédito para um emissor ou emissão pela S&P National Ratings não deve ser vista como uma garantia da precisão, completude ou tempestividade da (i) informação na qual a S&P National Ratings se baseou em conexão com o

rating de crédito ou (ii) dos resultados que possam ser obtidos por meio da utilização do rating de crédito ou de informações relacionadas.

Fontes de informação

Para atribuição e monitoramento de seus ratings a S&P National Ratings utiliza, de acordo com o tipo de emissor/emissão, informações recebidas dos emissores e/ou de seus agentes e conselheiros, inclusive, balanços financeiros auditados do Ano Fiscal, informações financeiras trimestrais, informações corporativas, prospectos e outros materiais oferecidos, informações históricas e projetadas recebidas durante as reuniões com a administração dos emissores, bem como os relatórios de análises dos aspectos econômico-financeiros (MD&A) e similares da entidade avaliada e/ou de sua matriz. Além disso, utilizamos informações de domínio público, incluindo informações publicadas pelos reguladores de valores mobiliários, do setor bancário, de seguros e ou outros reguladores, bolsas de valores, e outras fontes públicas, bem como de serviços de informações de mercado nacionais e internacionais.

Aviso de ratings ao emissor

O aviso da S&P National Ratings para os emissores em relação ao rating atribuído é abordado na política "Notificações ao Emissor (incluindo Apelações)".

Frequência de revisão de atribuição de ratings

O monitoramento da S&P National Ratings de seus ratings de crédito é abordado em:

- Descrição Geral do Processo de Ratings de Crédito (na seção de Regras, Procedimentos e Controles Internos)
- Política de Monitoramento

Conflitos de interesse potenciais da S&P National Ratings

A S&P National Ratings publica a lista de conflitos de interesse reais ou potenciais na seção "Potenciais Conflitos de Interesse".

Faixa limite de 5%

A S&P National Ratings Brasil publica em seu Formulário de Referência, disponível na página de "Informações Regulatórias", o nome das entidades responsáveis por mais de 5% de suas receitas anuais.

As informações regulatórias (PCR - *Presentation of Credit Ratings* em sua sigla em inglês) da S&P National Ratings são publicadas com referência a uma data específica, vigentes na data da última Ação de Rating de Crédito publicada. A S&P National Ratings atualiza as informações regulatórias de um determinado Rating de Crédito a fim de incluir quaisquer mudanças em tais informações somente quando uma Ação de Rating de Crédito subsequente é publicada. Portanto, as informações regulatórias apresentadas neste relatório podem não refletir as mudanças que podem ocorrer durante o período posterior à publicação de tais informações regulatórias, mas que não estejam de outra forma associadas a uma Ação de Rating de Crédito. Observe que pode haver casos em que o PCR reflete uma versão atualizada do Modelo de Ratings em uso na data da última Ação de Rating de Crédito, embora o uso do Modelo de Ratings atualizado tenha sido considerado desnecessário para determinar esta Ação de Rating de Crédito. Por exemplo, isso pode ocorrer no caso de revisões baseadas em eventos (*event-driven*) em que o evento que está sendo avaliado é considerado irrelevante para aplicar a versão atualizada do Modelo de Ratings. Observe também que, de acordo com as exigências regulatórias aplicáveis, a S&P National Ratings avalia o impacto de mudanças materiais nos Modelos de Ratings e, quando apropriado, emite Ratings de Crédito revisados se assim requerido pelo Modelo de Ratings atualizado.

Copyright © 2025 pela Standard & Poor's Financial Services LLC. Todos os direitos reservados.

Nenhum conteúdo (incluindo-se ratings, análises e dados relativos a crédito, avaliações, modelos, software ou outras aplicações ou informações obtidas a partir destes) ou qualquer parte destas informações (Conteúdo) pode ser modificada, sofrer engenharia reversa, ser reproduzida ou distribuída de nenhuma forma, nem meio, nem armazenada em um banco de dados ou sistema de recuperação sem a prévia autorização por escrito da Standard & Poor's Financial Services LLC ou de suas afiliadas (coletivamente, S&P). O Conteúdo não deverá ser utilizado para nenhum propósito ilícito ou não autorizado. Nem a S&P, nem seus provedores externos, nem seus diretores, representantes, acionistas, empregados nem agentes (coletivamente, Partes da S&P) garantem a exatidão, completitude, tempestividade ou disponibilidade do Conteúdo. As Partes da S&P não são responsáveis por quaisquer erros ou omissões (por negligência ou não), independentemente da causa, pelos resultados obtidos mediante o uso de tal Conteúdo, ou pela segurança ou manutenção de quaisquer dados inseridos pelo usuário. O Conteúdo é oferecido "como ele é". AS PARTES DA S&P ISENTAM-SE DE QUALQUER E TODA GARANTIA EXPRESSA OU IMPLÍCITA, INCLUSIVE, MAS NÃO LIMITADA A QUAISQUER GARANTIAS DE COMERCIABILIDADE, OU ADEQUAÇÃO A UM PROPÓSITO OU USO ESPECÍFICO, LIBERDADE DE FALHAS, ERROS OU DEFEITOS DE SOFTWARE, QUE O FUNCIONAMENTO DO CONTEÚDO SEJA ININTERRUPTO OU QUE O CONTEÚDO OPERE COM QUALQUER CONFIGURAÇÃO DE SOFTWARE OU HARDWARE. Em nenhuma circunstância, deverão as Partes da S&P ser responsabilizadas por nenhuma parte, por quaisquer danos, custos, despesas, honorários advocatícios, ou perdas diretas, indiretas, incidentais, exemplares, compensatórias, punitivas, especiais ou consequentes (incluindo-se, sem limitação, perda de renda ou lucros e custos de oportunidade ou perdas causadas por negligência) com relação a qualquer uso do Conteúdo aqui contido, mesmo se alertadas sobre sua possibilidade.

Parte do Conteúdo pode ter sido criado com o auxílio de uma ferramenta de inteligência artificial (IA). O Conteúdo Publicado criado ou processado usando IA é composto, revisado, editado e aprovado pela equipe da S&P.

Análises relacionadas a crédito e outras, incluindo ratings e as afirmações contidas no Conteúdo são declarações de opiniões na data em que foram expressas e não declarações de fatos. As opiniões da S&P, análises e decisões de reconhecimento de ratings (descritas abaixo) não são recomendações para comprar, reter ou vender quaisquer títulos ou tomar qualquer decisão de investimento e não abordam a adequação de quaisquer títulos. Após sua publicação, em qualquer maneira ou formato, a S&P não assume nenhuma obrigação de atualizar o Conteúdo. Não se deve depender do Conteúdo, e este não é um substituto das habilidades, julgamento e experiência do usuário, sua administração, funcionários, conselheiros e/ou clientes ao tomar qualquer decisão de investimento ou negócios. A S&P não atua como agente fiduciário nem como consultora de investimentos, exceto quando registrada como tal. Embora obtenha informações de fontes que considera confiáveis, a S&P não conduz auditoria nem assume qualquer responsabilidade de diligência devida (*due diligence*) ou de verificação independente de qualquer informação que receba. Publicações relacionadas a ratings de crédito podem ser divulgadas por diversos motivos que não dependem necessariamente de uma ação decorrente de um comitê de rating, incluindo-se, sem limitação, a publicação de uma atualização periódica de um rating de crédito e análises correlatas.

Até o ponto em que as autoridades reguladoras permitam a uma agência de rating reconhecer em uma jurisdição um rating atribuído em outra jurisdição para determinados fins regulatórios, a S&P reserva-se o direito de atribuir, retirar ou suspender tal reconhecimento a qualquer momento e a seu exclusivo critério. As Partes da S&P abdicam de qualquer obrigação decorrente da atribuição, retirada ou suspensão de um reconhecimento, bem como de qualquer responsabilidade por qualquer dano supostamente sofrido por conta disso.

A S&P mantém determinadas atividades de suas unidades de negócios separadas umas das outras a fim de preservar a independência e objetividade de suas respectivas atividades. Como resultado, certas unidades de negócios da S&P podem dispor de informações que não estão disponíveis às outras. A S&P estabeleceu políticas e procedimentos para manter a confidencialidade de determinadas informações que não são de conhecimento público recebidas no âmbito de cada processo analítico.

A S&P pode receber remuneração por seus ratings e certas análises, normalmente dos emissores ou subscritores dos títulos ou dos devedores. A S&P reserva-se o direito de divulgar seus pareceres e análises. A S&P disponibiliza suas análises e ratings públicos em seus websites www.spglobal.com/ratings/pt/ (gratuito) e www.ratingsdirect.com (por assinatura), e pode distribuí-los por outros meios, inclusive em suas próprias publicações ou por intermédio de terceiros redistribuidores. Informações adicionais sobre nossos honorários de rating estão disponíveis em www.spglobal.com/usratingsfees.

STANDARD & POOR'S, S&P e RATINGSDIRECT são marcas registradas da Standard & Poor's Financial Services LLC.



PROSPECTO DEFINITIVO

DA OFERTA PÚBLICA, DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES DA 529ª (QUINQUAGÉSIMA VIGÉSIMA NONA) EMISSÃO DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

LUZ CAPITAL MARKETS