PROSPECTO PRELIMINAR

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO SECUNDÁRIA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, EM CLASSE ÚNICA, DA 488ª (QUADRINGENTÉSIMA OCTOGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora S1 - 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

SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.

CNPJ º 06.057.223/0001-71
Avenida Ayrton Senna, nº 6.000, lote 2 Pal 48959 Anexo A, Jacarepaguá, CEP 22775-005, Rio de Janeiro - RJ

VALOR TOTAL DA OFERTA SECUNDÁRIA DE, INICIALMENTE

R$ 278.216.280,00

(duzentos e setenta e oito milhões, duzentos e dezesseis mil, duzentos e oitenta reais)

considerando o Preço Indicativo de Referência dos CRI Objeto da Oferta Secundária apurados na data-base de 27 de janeiro de 2026

Código ISIN dos CRI: BRRBRACIR184

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DOS CRI (RATING) ATRIBUÍDA PELA FITCH RATINGS: "AAAsf(bra)*

Esta Classificação de Risco foi realizada em 09 de janeiro de 2026, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

Nos termos do disposto no artigo 26 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**") e do "*Código de Ofertas Públicas*", em vigor desde 15 de julho de 2024 ("**Código ANBIMA**"), expedido pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades do Mercado Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**") e das "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas ANBIMA*", vigentes desde 24 de março de 2025 ("**Regras e Procedimentos ANBIMA**" e, em conjunto com os Código ANBIMA e os demais normativos expedidos pela ANBIMA aplicáveis à Oferta, "**Normativos ANBIMA**"), o **SCORPIO FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR**, fundo de investimento multimercado constituído sob a forma de condomínio aberto, regido pela Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 24.018.842/0001-39 ("**Ofertante**"), detentor de 276.000 (duzentos e setenta e seis mil) certificados de recebíveis imobiliários da 488ª (quadringentésima octogésima oitava) emissão, em série única, em classe única, da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a 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 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"), lastreados em créditos imobiliários devidos pela **SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 6.000, lote 2 Pal 48959 Anexo A, Jacarepaguá, CEP 22775-005, inscrita no CNPJ sob o nº 06.057.223/0001-71 ("**Devedora**" e "**CRI**", respectivamente), representativos de 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação, pretende realizar uma oferta pública de distribuição secundária da totalidade dos CRI de sua titularidade ("**CRI Objeto da Oferta Secundária**" e "**Oferta Secundária**", respectivamente), a serem distribuídos pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Bozafogo, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("**Coordenador Líder**" ou "**XP Investimentos**"), na qualidade de instituição intermediária da Oferta Secundária, no montante de, inicialmente, R$ 278.216.280,00 (duzentos e setenta e oito milhões, duzentos e dezesseis mil, duzentos e oitenta reais), considerando a Quantidade Base (conforme abaixo definido) e o Preço Indicativo de Referência (conforme definido abaixo) dos CRI Objeto da Oferta Secundária, observado que tal montante poderá ser diminuído em razão da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido).

Os CRI Objeto da Oferta Secundária serão destinados exclusivamente para Investidores Qualificados (conforme definido abaixo), será admitida a distribuição parcial dos CRI Objeto da Oferta Secundária, não havendo um montante mínimo de colocação no âmbito da Oferta Secundária, observado os termos do parágrafo 5º do artigo 73 e do artigo 75 da Resolução CVM 160 ("**Distribuição Parcial**"). Caso haja colocação de qualquer quantidade dos CRI Objeto da Oferta Secundária, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Ofertante, poderá encerrar a Oferta Secundária, considerando, para fins da Oferta Secundária, os CRI Objeto da Oferta Secundária efetivamente adquiridos até o momento em questão.

Os CRI foram emitidos nos termos do "*Termo De Securitização De Créditos Imobiliários, em Série Única, da 488ª (Quadringentésima Octogésima Oitava) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados Em Créditos Imobiliários Devidos Pela Sendas Distribuidora S.A.*", celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário (conforme definido abaixo), em 22 de dezembro de 2025, conforme aditado em 26 de dezembro de 2025 e em 29 de janeiro de 2026 ("**Termo de Securitização**" e "**Emissão**", respectivamente). A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Bairro Brooklin, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("**Agente Fiduciário**"), foi nomeada para representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos titulares de CRI.

Os CRI tem prazo de vigência de 5.481 (cinco mil quatrocentos e oitenta e um) dias corridos contados da Data de Emissão (conforme definido abaixo), vencendo-se, portanto, em 17 de dezembro de 2040 ("**Data de Vencimento dos CRI**").

O Valor Nominal Unitário, ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado anualmente, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("**IPCA/IBGE**" e "**Atualização Monetária**", respectivamente), calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis, desde a 1ª (primeira) Data de Integralização dos CRI (conforme abaixo definido) ou desde a última Data de Atualização (conforme abaixo definido) (inclusive), o que ocorrer por último e conforme o caso, até a próxima Data de Atualização (exclusive) ("**Valor Nominal Unitário Atualizado**"), sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI. Para fins de esclarecimento, o primeiro reajuste ocorrerá na primeira Data de Atualização.

A partir da primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado incidirão juros remuneratórios correspondentes a 8,7895% (oito inteiros e sete mil oitocentos e noventa e cinco décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração**"). **Para mais informações sobre a Atualização Monetária e a Remuneração, veja o item 2.6 da Seção "2. Principais Características da Oferta dos CRI", deste Prospecto.**

Observados os termos deste Prospecto Preliminar, cada CRI Objeto da Oferta Secundária, no âmbito da Oferta Secundária, será adquirido e liquidado à vista, em moeda corrente nacional, no ato da aquisição, pelo preço de aquisição dos CRI Objeto da Oferta Secundária fixado na data do Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento (conforme abaixo definido), que será equivalente ao fluxo financeiro dos CRI Objeto da Oferta Secundária na referida data descontado a valor presente utilizando-se como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2032, com base na taxa indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no fechamento da data do Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (spread) de 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Preço de Aquisição**"). Caso a fixação do Preço de Aquisição resulte em um valor com mais de 2 (duas) casas decimais, a 2ª (segunda) casa decimal será arredondada para o número subsequente, de modo que o Preço de Aquisição sempre contenha no máximo 2 (duas) casas decimais.

O Preço de Aquisição apurado na data-base de 27 de janeiro de 2026 seria de R$ 1.008,03 (mil e oito reais e três centavos) ("**Preço Indicativo de Referência**"). **O Preço Indicativo de Referência dos CRI foi estipulado para proporcionar maior previsibilidade ao Investidor (conforme definido abaixo) quanto ao investimento tentativo no âmbito da Oferta Secundária, não representando, no entanto, a definição do Preço de Aquisição, sendo que os Preços de Aquisição poderão variar para cima ou para baixo em relação ao correspondente Preço Indicativo de Referência dos CRI da Oferta Secundária.**

O Coordenador Líder realizará procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos Investidores, com recebimento de reservas, para (i) verificar a existência de demanda para a colocação da totalidade dos CRI Objeto da Oferta Secundária; (ii) definir a alocação dos CRI Objeto da Oferta Secundária entre os Investidores da Oferta Secundária, observada a possibilidade de Distribuição Parcial ("**Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento**"). Para fins de esclarecimento, não será adotado Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento para determinação do Preço de Aquisição o qual será fixado nos termos acima. **Para mais informações sobre o Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento, veja a seção "8. Outras Características da Oferta" deste Prospecto.**

Os CRI têm como lastro direitos creditórios, devidos unicamente pela Devedora, oriundos de determinados contratos de locação de imóveis celebrados com a **SUKCES GAMON DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Ibirapuera, nº 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 12, Indianópolis, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04028-900, inscrita no CNPJ sob o nº 61.873.104/0001-03, e registrada perante a JUCESP sob o NIRE 3526748009 ("**Gamon**"); a **SUKCES STRUMIEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Ibirapuera, nº 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 14, Indianópolis, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04028-900, inscrita no CNPJ sob o nº 61.860.393/0001-06, e registrada perante a JUCESP sob o NIRE 35267474694 ("**Strumien**"); a **SUKCES RZEKA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Alameda dos Arapanes, nº 631, bloco II, conjunto 111, sala 08, Moema, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04524-001, inscrita no CNPJ sob o nº 60.507.656/0001-27, e registrada perante a JUCESP sob o NIRE 35266255816 ("**Rzeka**"); e a **SUKCES KLAPON DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Ibirapuera, nº 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 17, Indianópolis, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04028-900, inscrita no CNPJ sob o nº 61.841.741/0001-90, e registrada perante a JUCESP sob o NIRE 35267464061 ("**Klapon**" e, em conjunto com a Gamon, a Strumien e a Rzeka, "**Cedentes**"), conforme descritos no Anexo I do Contrato de Cessão (conforme abaixo definido) ("**Créditos Imobiliários**"). Os Créditos Imobiliários foram cedidos à Securitizadora por meio do "*Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", celebrado em 23 de dezembro de 2025 entre a Securitizadora e os Cedentes, conforme aditado em 28 de dezembro de 2025 e em 29 de janeiro de 2026 ("**Contrato de Cessão**" e "**Cessão de Créditos**", respectivamente) e foram vinculados aos CRI nos termos do Termo de Securitização.

Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, tampouco os CRI contarão com garantia flutuante da Securitizadora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da emissão dos CRI. Não obstante, foi avençado no Contrato de Cessão que, com a finalidade de garantir o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), estão sendo constituídas pelos Cedentes as Alienações Fiduciária de Imóveis (conforme abaixo definido) e o endosso ou contratação em benefício da Emissora dos Seguros (conforme abaixo definido), nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme abaixo definido) e do Contrato de Cessão, respectivamente ("**Garantias**

Nos termos dos artigos 25, 26 e seguintes da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("**Lei nº 14.430**"), a Emissora instituiu o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e sobre as Garantias a eles vinculada, o Fundo de Despesas (conforme abaixo definido), o Fundo Para Quitação da Dívida Existente (conforme abaixo definido), o Fundo de Garantia LTV (conforme abaixo definido) e quaisquer valores depositados na Conta do Patrimônio Separado (conforme abaixo definido) ("**Regime Fiduciário**" e "**Créditos do Patrimônio Separado**", respectivamente). Os Créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário são destacados do patrimônio da Emissora e constituem patrimônio 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 manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 27, da Lei nº 14.430 ("**Patrimônio Separado**").

Os CRI foram originalmente objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático ("**Rito Automático**"), nos termos da Resolução CVM 160, sob regime de garantia firme de colocação, encerrada em 02 de janeiro de 2026 ("**Oferta Primária**"). Nos termos do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública Secundária de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 488ª (quadringentésima octogésima oitava) Emissão, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Sendas Distribuidora S.A.*" celebrado em 29 de janeiro de 2026 entre o Ofertante, o Coordenador Líder, os Cedentes e a Emissora ("**Contrato de Distribuição da Oferta Secundária**"), o Coordenador Líder está realizando a Oferta Secundária de acordo com o Plano de Distribuição (conforme definido neste Prospecto), sob o regime de melhores esforços de colocação. **Para mais informações sobre o regime de colocação dos CRI, veja a seção "8. Outras Características da Oferta" deste Prospecto.**

Os CRI foram depositados para **(i)** distribuição no mercado primário por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("**MDA**"), administrado e operacionalizado pela B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários ("**CETIP21**"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3. Assim, os CRI serão negociados em mercado de balcão organizado, administrado e operacionalizado pela B3, sendo processadas pela B3 a custódia eletrônica e a liquidação financeira das negociações dos CRI.

Os CRI não são qualificados pela Emissora como "verde", "social", "sustentável" ou termos correlatos.

NOS TERMOS DO ARTIGO 4º DO ANEXO COMPLEMENTAR IX – CLASSIFICAÇÃO DE CRI E CRA, DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO: (I) CATEGORIA: CORPORATIVO, UMA VEZ QUE OS IMÓVEIS E OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DELES DECORRENTES POSSUEM DESTINAÇÃO E NATUREZA COMERCIAL, NOS TERMOS DA ALÍNEA "B" DO INCISO I DO ARTIGO 4º DO ANEXO COMPLEMENTAR IX DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA; (II) CONCENTRAÇÃO: CONCENTRADO, UMA VEZ QUE 100%, OU SEJA, MAIS DE 20% (VINTE POR CENTO) DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SÃO DEVIDOS POR UM ÚNICO DEVEDOR, QUAL SEJA, A DEVEDORA, NOS TERMOS DA ALÍNEA "B" DO INCISO II DO ARTIGO 4º DO ANEXO COMPLEMENTAR IX DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA; (III) TIPO DE SEGMENTO: IMÓVEIS COMERCIAIS, NOS TERMOS DA ALÍNEA "E" DO INCISO III DO ARTIGO 4º DO ANEXO COMPLEMENTAR IX DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA; (IV) TIPO DE CONTRATO LASTRO: CONTRATOS DE LOCAÇÃO, UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORREM DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO, NOS TERMOS DA ALÍNEA "B" DO INCISO IV DO ARTIGO 4º DO ANEXO COMPLEMENTAR IX DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA. ESSA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA SECUNDÁRIA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTE PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, PARA CIÊNCIA E AVALIAÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO INVESTIMENTO NOS CRI OBJETO DA OFERTA SECUNDÁRIA.

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

OS VALORES MOBILIÁRIOS OBJETO DA PRESENTE OFERTA SECUNDÁRIA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.

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

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO "7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA" DESTE PROSPECTO.

O PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO OFERTANTE, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM E DA B3, NOS ENDEREÇOS INDICADOS NA SEÇÃO "5. CRONOGRAMA DA OFERTA SECUNDÁRIA" DESTE PROSPECTO.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS A PARTIR DE 05 DE FEVEREIRO DE 2026. AS INTENÇÕES DE INVESTIMENTO DA OFERTA SECUNDÁRIA SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO, CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA SECUNDÁRIA.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, OS CEDENTES, A DEVEDORA E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER E NA CVM, NOS ENDEREÇOS INDICADOS NA SEÇÃO "16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS" DESTE PROSPECTO.

Foi requerido o registro automático da Oferta Primária perante a CVM em 24 de dezembro de 2025.

COORDENADOR LÍDER

A data deste Prospecto Preliminar é de 29 de janeiro de 2026.

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 1

2.1. Breve descrição da Oferta Secundária 2

2.2. Apresentação da Securitizadora 2

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. Em relação a cada série, informar, caso aplicável 4

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS 16

3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da oferta 17

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; b) eventual obrigação do agente fiduciário de acompanhar essa destinação de recursos e a periodicidade desse acompanhamento; c) a data limite para que haja essa destinação; d) cronograma indicativo da destinação de recursos, com informações no mínimo semestrais, caso haja obrigação de acompanhamento da destinação pelo agente fiduciário; e e) a capacidade de destinação de todos os recursos oriundos da emissão dentro do prazo previsto, levando-se em conta, ainda, outras obrigações eventualmente existentes de destinação de recursos para os mesmos ativos ou atividades objeto da presente emissão. 17

3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado 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 17

3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar 17

4. FATORES DE RISCO 18

4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à Oferta, às Companhias 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 do 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 Emissora, 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 19

Riscos Relacionados à Devedora e ao seu setor de atuação 20

A Devedora enfrenta concorrência significativa e pressão para se adaptar a mudanças nos hábitos de consumo, o que pode afetar negativamente sua participação de mercado e lucro líquido 20

A Devedora pode ser afetada pelo seu nível de endividamento 20

Incidentes cibernéticos e violações de segurança e privacidade aos sistemas da Devedora podem causar um efeito adverso relevante aos negócios e à reputação da Devedora. Ademais, a Devedora pode não ser capaz de renovar ou manter em vigor os contratos de licenciamento de software 20

A Devedora pode ser material e adversamente afetada por violações da Lei Anticorrupção brasileira e leis anticorrupção similares 21

Acidentes nas lojas e nos centros de distribuição da Devedora podem causar um efeito adverso relevante sobre os negócios, resultados operacionais e imagem da Devedora 22

Outros Riscos Relacionados à Devedora 22

Riscos da Oferta 22

O Coordenador Líder tem interesse vinculado à conclusão da Oferta Secundária, uma vez faz parte do grupo econômico do Ofertante, e, ainda, atuou como Coordenador Líder na Oferta Primária 22

Risco relacionado à Distribuição Parcial 23

Ausência de emissão de carta conforto ou manifestação escrita de auditores independentes sobre as informações financeiras da Emissora e da Devedora no âmbito da Oferta Secundária 23

A participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento poderá resultar na redução da liquidez dos CRI no mercado secundário 23

Risco relacionado à inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento 23

Ausência de diligência legal das informações dos Formulários de Referência da Emissora e da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações dos Formulários de Referência da Emissora e da Devedora 23

Diligência legal restrita das Cedentes, da Devedora, dos Imóveis e da Emissora 24

Risco de não cumprimento das Condições Precedentes 24

Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários 25

Risco relacionado à dispensa de análise prévia perante a CVM e a ANBIMA 25

Riscos relacionados aos CRI 25

Baixa liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário 25
A ocorrência de pré-pagamento dos CRI pode gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI Objeto da Oferta Secundária 25
Quórum de deliberação em Assembleia Especial 26
Risco relacionado à deliberação em Assembleia Especial para a não ocorrência do pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários 26
Risco da Marcação a Mercado 26
Risco relacionado à alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários 26
Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores 27
Risco de formalização do lastro dos CRI 27
Riscos associados à guarda dos documentos comprobatórios do lastro 27
Risco de insuficiência do Patrimônio Separado 28
Risco de liquidação do Patrimônio Separado 28
Risco operacional e de fungibilidade 28
O risco de crédito da Devedora e a deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI 29
Riscos relacionados à tributação dos CRI 29
Risco de resgate antecipado dos CRI na hipótese de indisponibilidade do IPCA 29
Os Créditos Imobiliários constituem 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, poderão afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI 29
Risco relativo à Emissora e à Devedora estarem sujeitas à falência, recuperação judicial ou extrajudicial 30
Riscos do Regime Fiduciário 30
Risco Relacionado à Verificação dos Eventos de Recompra Compulsória ou de Multa Indenizatória 30
Riscos de participação do Agente Fiduciário em outras emissões da mesma Emissora 30
Risco de Estrutura 31
Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão 31
Risco de não pagamento das Despesas pelas Cedentes 31
Riscos inerentes às Aplicações Financeiras Permitidas 31
Riscos relacionados aos Créditos Imobiliários 31
Risco relacionado à análise de crédito da Devedora 31
Risco de término e/ou rescisão dos Contratos de Locação 32
Risco de descasamento, interrupção ou inadimplemento dos Créditos Imobiliários 32
Riscos de Formalização do Lastro da Emissão 32
Risco de Crédito da Devedora 32
Risco de Performance do Lastro dos CRI 32
Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI 32
Risco Relacionado ao pagamento condicionado e descontinuidade do fluxo esperado 33
Risco de concentração da Devedora e dos Créditos Imobiliários 33
Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários 33
Risco de questionamentos judiciais dos Contratos de Locação 33
Riscos relacionados às Garantias, ao Fundo de Despesas e ao Fundo Para Quitação da Dívida Existente 34
Risco de Sinistro, Deterioração ou Desvalorização dos Imóveis e Não Cumprimento do LTV Máximo 34
Risco de Insuficiência do Reforço de Garantia 34
Riscos relacionados a alterações na legislação aplicável à alienação fiduciária de coisa imóvel 34
Riscos relacionados aos pagamentos de prêmio, renovações de apólice e recebimento de indenizações de sinistro dos Seguros 34
Riscos Relacionados à Insuficiência das Garantias e demora no processo de excussão 35
Risco da não constituição das Alienações Fiduciárias 35
Risco Relacionado ao Fundo Para Quitação da Dívida Existente e à Alienação Fiduciária Superveniente sobre o Imóvel de Araguaína 35
Risco de Não Realização ou Atraso no Endosso das Apólices de Seguro 36
Risco de não recomposição do Fundo de Quitação de Dívida Existente 36
Risco de não recomposição do Fundo de Despesas 36
Riscos relacionados à Emissora 36
Necessidade de Manutenção de Registro da Emissora perante a CVM 36

Risco relacionado a fornecedores da Emissora 36
Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis 36
Crescimento da Emissora e seu Capital 37
Riscos relacionados a fatores macroeconômicos 37
Impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários 37
Interferência do Governo Brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Emissora e das Companhias 37
Efeitos dos mercados internacionais 37
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 38
A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Emissora, das Companhias e o preço dos CRI 38
Acontecimentos e percepção de riscos em outros países 38
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 39
Alterações na política monetária e nas taxas de juros 39
Riscos em relação à instabilidade econômica resultante dos impactos causados pelo Coronavírus (COVID-19) e por eventuais surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças 39
Riscos relacionados à Oferta Secundária e aos CRI Objeto da Oferta Secundária 40
O Coordenador Líder tem interesse vinculado à conclusão da Oferta Secundária, uma vez faz parte do grupo econômico do Ofertante, e, ainda, atuou como Coordenador Líder na Oferta Primária 40
Ausência de emissão de carta conforto ou manifestação escrita de auditores independentes sobre as informações financeiras da Emissora e da Devedora no âmbito da Oferta 40
Risco relacionado à Distribuição Parcial 40

5. CRONOGRAMA 41
5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo: 42

6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2 45
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) 46
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 46

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 47
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários 48
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado 48
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor 48

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 49
8.1. Eventuais condições a que a Oferta pública esteja submetida 50
8.2. Eventual destinação da Oferta Secundária ou partes da Oferta Secundária a investidores específicos e a descrição destes investidores 50
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 50
8.4. Regime de Distribuição 50
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa 51
8.6. Formador de Mercado 53
8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver 53
8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento 53

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO 54
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 55
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes 55
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares dos CRI 57
9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos 57

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS 58
10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como: 59
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 59
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 60
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito 60
10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento 60
10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da Emissora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo 61
10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da securitizadora ou dos coordenadores da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a securitizadora e os coordenadores tenham a respeito, ainda que parciais 62
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 62
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 64
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: 70
10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios 74

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES 76
11.1. Identificação dos originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização 77
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 77

12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS 78
12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios 79
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 79
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 n° 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social 79
12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado 79
12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios 79

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES 80
13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre os Coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais ao fundo, contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta. 81

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS 84
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 85

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 87

15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS 88

15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas 89

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 possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período 89

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 89

15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão 90

15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima 90

15.6. Termo de securitização de créditos 90

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 90

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 91

16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora 92

16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta 92

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 92

16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais 92

16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário 93

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante da emissão 93

16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão 93

16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto aos coordenadores, às instituições consorciadas e na CVM 93

16.9. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado 93

16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto. 93

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS 94

18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS PARA FINS DE ATENDIMENTO DOS NORMATIVOS ANBIMA 96

18.1 Informação sobre os Imóveis 97

18.2 Informações Adicionais da Devedora 97

19. INFORMAÇÕES ADICIONAIS CONSTANTES NO MATERIAL PUBLICITÁRIO 99

ANEXO

ANEXO I	CÓPIA DOS ATOS SOCIETÁRIOS QUE APROVARAM A OFERTA PRIMÁRIA	107
ANEXO II	CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA EMISSORA	129
ANEXO III	CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA DEVEDORA	151
ANEXO IV	CÓPIA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E SEUS ADITAMENTOS	209
ANEXO V	CÓPIA DO CONTRATO DE CESSÃO E SEUS ADITAMENTOS	1015
ANEXO VI	CÓPIA DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL ARAGUAÍNA	1249
ANEXO VII	CÓPIA DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL ARARUAMA	1299
ANEXO VIII	CÓPIA DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL CAPÃO REDONDO	1345
ANEXO IX	CÓPIA DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL RIBEIRÃO PRETO	1391
ANEXO X	RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	1437

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

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

O POTENCIAL INVESTIDOR DEVE LER CUIDADOSA E ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, ESTE PROSPECTO, PRINCIPALMENTE AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NA SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, PARA MELHOR COMPREENSÃO DAS ATIVIDADES DA DEVEDORA E DA OFERTA SECUNDÁRIA, ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIR NOS CRI OBJETO DA OFERTA SECUNDÁRIA. RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NOS CRI OBJTO DA OFERTA SECUNDÁRIA.

Os termos iniciados em letras maiúsculas e não definidos neste "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Secundária de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, em Classe Única, da 488ª (Quadringentésima Octogésima Oitava) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Sendas Distribuidora S.A.*" ("**Prospecto Preliminar**" ou "**Prospecto**") têm o seu significado atribuído no Termo de Securitização (conforme definido abaixo).

2.1. Breve descrição da Oferta Secundária

Nos termos do disposto no artigo 26 da Resolução CVM 160 e do Código ANBIMA, o Ofertante, detentor da totalidade dos CRI, quer seja, de 276.000 (duzentos e setenta e seis mil) CRI ("**CRI**"), pretende realizar uma oferta pública de distribuição secundária da totalidade de CRI de sua titularidade, correspondente a 276.000 (duzentos e setenta e seis mil) CRI ("**CRI Objeto da Oferta Secundária**"), a serem distribuídos pelo Coordenador Líder, observada a possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido).

Será admitida a distribuição parcial dos CRI Objeto da Oferta Secundária, não havendo um montante mínimo de colocação no âmbito da Oferta Secundária, observado os termos do artigo 73, parágrafo 5º, e do artigo 75 da Resolução CVM 160 ("**Distribuição Parcial**"). **Para mais informações, vide seção "8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço" deste Prospecto.**

Tendo em vista que a Oferta Secundária compreende a oferta pública de distribuição secundária dos CRI Objeto da Oferta Secundária, não envolvendo, portanto, a emissão de novos valores mobiliários pela Emissora, não há necessidade de qualquer aprovação societária da Emissora, tampouco dos Cedentes ou da Devedora, para a Oferta Secundária, além daquelas que já foram assinadas no âmbito da Emissão e da Oferta Primária. Adicionalmente, nos termos do regulamento Ofertante, não é necessária a realização de assembleia geral de cotista para fins da Oferta Secundária por parte do Ofertante.

Os CRI foram objeto originalmente de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático ("**Rito Automático**"), nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "a", da Resolução CVM 160, sob regime de garantia firme de colocação, nos termos do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 488ª (quadringentésima octogésima oitava) Emissão, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Sendas Distribuidora S.A.",* celebrado em 23 de dezembro de 2025 entre a Emissora, os Cedentes e o Coordenador Líder, destinadas exclusivamente aos Investidores Profissionais (conforme definidos neste Prospecto) ("**Oferta Primária**").

Nos termos do Contrato de Distribuição da Oferta Secundária, o Coordenador Líder realizará a Oferta Secundária de acordo com o Plano de Distribuição (conforme definido neste Prospecto), sob o regime de melhores esforços de colocação, com a participação de determinadas instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta Secundária, exclusivamente para o recebimento das intenções de investimento da Oferta Secundária, por meio da celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição da Oferta Secundária entre o Coordenador Líder e as respectivas instituições financeiras contratadas ("**Participantes Especiais**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "**Instituições Participantes da Oferta Secundária**"). **Para mais informações sobre o regime de colocação dos CRI, veja a seção "8. Outras Características da Oferta" deste Prospecto.**

O Coordenador Líder realizará procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos Investidores, com recebimento de reservas, para (i) verificar a existência de demanda para a colocação da totalidade dos CRI Objeto da Oferta Secundária; e, (ii) definir a alocação dos CRI Objeto da Oferta Secundária entre os Investidores da Oferta Secundária, observada a possibilidade de Distribuição Parcial ("**Procedimento de Coleta de Intenções de Investimentos**"). Para fins de esclarecimento, não será adotado Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento para determinação do Preço de Aquisição, o qual será fixado nos termos deste Prospecto. **Para mais informações sobre o Procedimento de Coleta de Intenções de Investimentos, veja a seção "8. Outras Características da Oferta" deste Prospecto**.

Os Cedentes declararam, no âmbito do Contrato de Cessão, que a operação de securitização e os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido) cumprem com todos os requisitos estabelecidos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada, em especial não serem os Créditos Imobiliários decorrentes de operações entre partes relacionadas, 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.

2.2. Apresentação da Securitizadora

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

QUANTO AO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ATENTAR PARA O FATOR DE RISCO "RISCO DA AUSÊNCIA DE OPINIÃO LEGAL SOBRE O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA", CONSTANTE DA SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO.

Breve Histórico

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.

Informações Financeiras da Emissora

Capital Social Total (Data base 31/12/2024)

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 31/12/2024)

O Patrimônio Líquido é de R$ 138.590.000,00 (cento e trinta e oito milhões, quinhentos e noventa mil reais).

Acionistas com mais de 5% de Participação no Capital Social

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

Ofertas Públicas Realizadas

Número total de Ofertas emitidas de valores mobiliários ainda em circulação (data base 19/08/2025): 1.810 (mil oitocentos e dez).

Saldo Devedor emitido das Ofertas Públicas mencionadas no item anterior (data base 19/08/2025): R$ 445.607.643.008,30 (quatrocentos e quarenta e cinco bilhões, seiscentos e sete milhões, seiscentos e quarenta e três mil e oito reais e trinta centavos).

Percentual das Ofertas Públicas emitidas com patrimônio separado (data base 26/08/2025): 100,00% (cem por cento).

Percentual das Ofertas Públicas emitidas com coobrigação da Emissora (data base 26/08/2025): 0,00% (zero por cento).

Pendências Judiciais e Trabalhistas

As pendências judiciais e trabalhistas relevantes da Emissora estão descritas no item 4.3 do Formulário de Referência da Emissora.

Principais Fatores de Risco da Emissora

Os principais fatores de risco relativos à Emissora e suas atividades estão descritos na Seção "Fatores de Risco", na página 18 deste Prospecto.

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:

Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI

Os CRI serão resgatados antecipadamente de forma total ("**Resgate Antecipado Obrigatório Total**"), na hipótese de: (i) ocorrência de um dos Eventos de Recompra Compulsória que afete a totalidade dos Créditos Imobiliários, (ii) ocorrência de qualquer Evento de Multa Indenizatória que impacte a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos previstos no Contrato de Cessão; ou (iii) ocorrência de Recompra Facultativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos previstos no Contrato de Cessão; ou (iv) ocorrência de Recompra – Indisponibilidade IPCA.

A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses acima para promover o Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI. Neste caso, a Emissora deverá informar aos Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, o evento que ensejará o Resgate Antecipado Obrigatório Total, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento ou da data em que ocorrer ou em que devesse ter ocorrido a Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberar sobre um Evento de Recompra Não Automática. Para fins deste dispositivo, a Emissora deverá comunicar a B3 com prazo de antecedência mínimo de 3 (três) Dias Úteis em relação à data em que o respectivo Resgate Antecipado Obrigatório Total será implementado.

Por ocasião do Resgate Antecipado Obrigatório Total na hipótese de (i) ocorrência de um dos Eventos de Recompra Compulsória que afete a totalidade dos Créditos Imobiliários, (ii) ocorrência de qualquer Evento de Multa Indenizatória que impacte a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos previstos no Contrato de Cessão, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento de montante equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, acrescido (i) da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a Data de Pagamento da respectiva Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Obrigatório Total; (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Obrigatório Total, se houver.

Por ocasião do Resgate Antecipado Obrigatório Total em decorrência da Recompra Facultativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, o valor devido pelos Cedentes será equivalente ao saldo devedor dos CRI, a ser apurado na data da efetiva Recompra Facultativa, acrescido de prêmio equivalente a 0,70% (setenta centésimos por cento), conforme fórmula de cálculo abaixo ("Prêmio Recompra Facultativa"):

$$\textbf{\textit{Prêmio de Recompra Facultativa}} = \textbf{\textit{Saldo Devedor Atualizado dos CRI}} \times \mathbf{0,70\%} \times \textbf{\textit{Duration Remanescente}}$$

Sendo:

Saldo Devedor Atualizado dos CRI: Saldo devedor atualizado dos CRI, a ser calculado nos termos do Termo de Securitização, bem como eventuais Despesas (conforme abaixo definido), tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Cessão ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data da efetiva Recompra Facultativa.

Duration Remanescente: Calculada conforme fórmula abaixo:

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

n = número de pagamentos de remuneração e/ou amortização;

t = número de dias úteis entre a data da Recompra Facultativa e a data prevista de pagamentos de remuneração e/ou amortização programados

FCt = valor projetado de pagamento de remuneração e/ou amortização programados no prazo de t Dias Úteis

i = Remuneração dos CRI, conforme definida no item 2.6 abaixo;

A Emissora comunicará os Titulares dos CRI acerca da Recompra Facultativa e consequentemente Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, a qual deverá constar: (i) a data do Resgate Antecipado Obrigatório Total; (ii) menção ao valor do Resgate Antecipado Obrigatório Total; (iii) data de realização da recompra que der causa ao Resgate Antecipado Obrigatório Total; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Obrigatório Total.

Os CRI objeto do Resgate Antecipado Obrigatório Total serão obrigatoriamente cancelados.

A data para realização de qualquer Resgate Antecipado Obrigatório Total deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil

Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI

Os CRI serão amortizados extraordinariamente de forma parcial ("**Amortização Extraordinária Obrigatória**"), na hipótese de: (i) ocorrência de um dos Eventos de Recompra Compulsória que afete parcialmente os Créditos Imobiliários, nos termos previstos no Contrato de Cessão, e, consequentemente, na parcela do saldo devedor dos CRI; (ii) ocorrência de qualquer Eventos de Multa Indenizatória que impacte parcialmente os Créditos Imobiliários, nos termos previstos no Contrato de Cessão, e, consequentemente, na parcela do saldo devedor dos CRI; ou (iii) ocorrência de Recompra Facultativa de parte dos Créditos Imobiliários.

A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses acima para promover a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI. Neste caso, a Emissora deverá informar aos Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, o evento que ensejará a Amortização Extraordinária Obrigatória, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento ou da data em que ocorrer ou em que devesse ter ocorrido a Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberar sobre um Evento de Recompra Não Automática. Para fins deste dispositivo, a Emissora deverá comunicar a B3 com prazo de antecedência mínimo de 3 (três) Dias Úteis em relação à data em que o respectivo resgate será implementado.

Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento de montante equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, acrescido (i) da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a Data de Pagamento da respectiva Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória; (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória, se houver; e (iii) do prêmio calculado de acordo com a fórmula abaixo (exceto se a Amortização Extraordinária Obrigatória for em decorrência do pagamento de Indenização (conforme definido no Contrato de Cessão), hipótese em que não será devido o prêmio):

$$\textit{Prêmio da Amortização Extraordinária Obrigatória} = \textit{Saldo Devedor Atualizado dos CRI X Percentual Imóvel}_n \textit{ X } 0,70\% \textit{ X Duration Remanescente}$$

Sendo:

Saldo Devedor Atualizado dos CRI: Saldo devedor atualizado dos CRI, a ser calculado nos termos do Termo de Securitização, bem como eventuais Despesas (conforme abaixo definido), tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Cessão ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data da efetiva Recompra Compulsória Parcial.

Percentual imóvel n:

$$\frac{Valor\ da\ Cessão\ do\ imóvel\ n}{Valor\ da\ Cessão}$$

Valor da Cessão do Imóvel n: corresponde ao valor correspondente ao Valor de Cessão do respectivo Imóvel, conforme previsto na Cláusula 3.2 do Contrato de Cessão.

Duration Remanescente: Calculada conforme fórmula abaixo:

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

n = número de pagamentos de remuneração e/ou amortização;

t = número de dias úteis entre a data da Recompra Compulsória Parcial e a data prevista de pagamentos de remuneração e/ou amortização programados

FCt = valor projetado de pagamento de remuneração e/ou amortização programados no prazo de t Dias Úteis

i = Remuneração dos CRI, conforme definida no item 2.6 abaixo.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE OS EVENTOS DE ANTECIPAÇÃO DE PAGAMENTO, CONSULTAR AS SEÇÕES 10.8 E 10.9 DESTE PROSPECTO. ADEMAIS, PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A OPERACIONALIZAÇÃO DO RESGATE ANTECIPADO E DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI, CONSULTAR A CLÁUSULA 6 DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

2.4. Identificação do público-alvo

A Oferta Secundária é destinada exclusivamente a investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas nos artigos 12 e, conforme aplicável, 13 da Resolução da CVM nº 30 de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 30**"), conforme em vigor ("**Investidores Qualificados**" ou "**Investidores**").

2.5. Valor total da oferta

O valor total da Oferta Secundária é de, inicialmente, R$ 278.216.280,00 (duzentos e setenta e oito milhões, duzentos e dezesseis mil, duzentos e oitenta reais), considerando a Quantidade Base e o Preço Indicativo de Referência, sendo certo que tal valor estimado poderá ser diminuído em virtude de eventual Distribuição Parcial ("**Valor Total da Oferta Secundária**").

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

a) Valor nominal unitário

No âmbito da Oferta Primária, o valor nominal unitário dos CRI foi de R$1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**") na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de dezembro de 2025 ("**Data de Emissão**").

Observados os termos deste Prospecto Preliminar, cada CRI Objeto da Oferta Secundária, no âmbito da Oferta Secundária, será adquirido e liquidado à vista, em moeda corrente nacional, no ato da aquisição, pelo preço de aquisição dos CRI Objeto da Oferta Secundária fixado na data do Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento (conforme abaixo definido), que será equivalente ao fluxo financeiro dos CRI Objeto da Oferta Secundária na referida data descontado a valor presente utilizando-se como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2032, com base na taxa indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no fechamento da data do Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (spread) de 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Preço de Aquisição**"). Caso a fixação do Preço de Aquisição resulte em um valor com mais de 2 (duas) casas decimais, a 2ª (segunda) casa decimal será arredondada para o número subsequente, de modo que o Preço de Aquisição sempre contenha no máximo 2 (duas) casas decimais.

O Preço de Aquisição apurado na data-base de 27 de janeiro de 2026 seria de R$ 1.008,03 (mil e oito reais e três centavos) ("Preço Indicativo de Referência"). **O Preço Indicativo de Referência dos CRI Objeto da Oferta Secundária foi estipulado para proporcionar maior previsibilidade ao Investidor (conforme definido abaixo) quanto ao investimento tentativo no âmbito da Oferta Secundária, não representando, no entanto, a definição do Preço de Aquisição, sendo que os Preços de Aquisição poderão variar para cima ou para baixo em relação ao correspondente Preço Indicativo de Referência dos CRI Objeto da Oferta Secundária.**

b) Quantidade

No âmbito da Oferta Primária, foram distribuídos 276.000 (duzentos e setenta e seis mil) CRI.

No âmbito da Oferta Secundária, serão ofertados, inicialmente, 276.000 (duzentos e setenta e seis mil) CRI, representativos da totalidade dos CRI em circulação ("Quantidade Base"), sendo certo que a quantidade inicialmente ofertada poderá ser diminuída em virtude de eventual Distribuição Parcial.

c) Opção de lote adicional

Não haverá possibilidade de distribuição de lote adicional dos CRI.

d) Código ISIN

BRRBRACIR184.

e) Classificação de risco

Os Cedentes se obrigaram a contratar, às suas expensas, e manter contratada durante a vigência dos CRI, a Moody's, S&P Ratings ou a Fitch Ratings ("**Agência de Classificação de Risco**") para preparação e divulgação de classificação de risco (rating) do CRI ("**Relatório de Rating**"), devendo ainda (a) solicitar a atualização do Relatório de Rating anualmente, nos termos do artigo 33, parágrafo 11 da Resolução CVM 60, ou na menor periodicidade possível, em caso de alteração da norma, a partir da data de emissão do primeiro relatório, sendo certo que, após a primeira data de emissão do Relatório de Rating, tal classificação poderá sofrer alterações positivas ou negativas, não sendo tais alterações, para todos efeitos, consideradas um descumprimento de quaisquer obrigações assumidas pelos Cedentes nos termos do Contrato de Cessão; e (b) substituir a Agência de Classificação de Risco caso esta cesse suas atividades no Brasil ou por qualquer motivo esteja ou seja impedida de emitir o Relatório de Rating sem a necessidade de aprovação da Securitizadora ou dos Titulares de CRI, desde que a substituta seja uma das Agências de Classificação de Risco. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página "https://app.opea.com.br/pt/emissoes" (neste website, pesquisar BRRBRACIR184, nos termos da legislação e regulamentação aplicável).

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA EMISSÃO (RATING) ATRIBUÍDA PELA FITCH RATINGS: "AAAsf(bra)". Esta Classificação de Risco foi realizada em 09 de janeiro de 2026, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

f) *Data de emissão*

Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão dos CRI, incluindo os CRI Objeto da Oferta Secundária, é o dia 15 de dezembro de 2025.

g) *Prazo e data de vencimento*

Os CRI terão prazo de vencimento de 5.481 (cinco mil quatrocentos e oitenta e um) dias, a contar da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 17 de dezembro de 2040 ("**Data de Vencimento**").

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

Os CRI foram depositados eletronicamente pela Emissora para (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos CRI realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente. Assim, os CRI Objeto da Oferta Secundária serão negociados em mercado de balcão organizado, administrado e operacionalizado pela B3, sendo processados pela B3 a custódia eletrônica e a liquidação financeira das negociações dos CRI Objeto da Oferta Secundária.

i) *Juros remuneratórios e atualização monetária – índices e formas de cálculo*

Atualização Monetária:

O Valor Nominal Unitário, ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado anualmente, pela variação positiva do IPCA/IBGE ("**Atualização Monetária**"), calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis, desde a 1ª (primeira) Data de Integralização dos CRI ou desde a última Data de Atualização (conforme abaixo definido) (inclusive), o que ocorrer por último e conforme o caso, até a próxima Data de Atualização (exclusive) ("**Valor Nominal Unitário Atualizado**"), sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, de acordo com a seguinte fórmula:

$$\boldsymbol{SD_a = VN_b \times C}$$

onde:

SD_a = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_b = Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, após incorporação de juros, atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator das variações anuais acumuladas do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme fórmulas abaixo.

Para o cálculo das atualizações monetárias nas Datas de Atualização (inclusive):

$$C = \left(\frac{NI_m}{NI_{m-1}}\right)$$

NI_m = valor do número-índice do IPCA/IBGE, referente ao segundo mês imediatamente anterior à Data de Atualização em questão;

NI_{m-1} = valor do número-índice do IPCA/IBGE, referente ao segundo mês imediatamente anterior à última Data de Atualização;

Para o cálculo dos eventos de Resgate Antecipado entre Datas de Atualização, será considerada a fórmula a seguir.

$$C = \left(\frac{NI_1}{NI_0}\right) \times \left(\frac{NI_2}{NI_1}\right)^{\frac{dup}{dut}}$$

$NI_{0\,=}$ valor do número-índice do IPCA/IBGE, referente ao segundo mês imediatamente anterior a última Data de Atualização e caso ocorra algum evento de Resgate Antecipado ou Recompra dos CRI entre a Data de Emissão e a 1ª (primeira) Data de Atualização, será considerado para o cálculo o valor do número-índice do IPCA/IBGE, referente ao mês de Novembro de 2025.

NI_1 = valor do número-índice do IPCA/IBGE, referente ao segundo mês imediatamente anterior a última Data de Aniversário (conforme abaixo definido);

NI_2 = valor do número-índice do IPCA/IBGE, referente ao segundo mês imediatamente anterior a próxima Data de Aniversário;

dup = número de Dias Úteis entre a Data de Integralização ou a última Data de Aniversário, conforme o caso e a data de cálculo;

dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário e a Data de Aniversário imediatamente subsequente.

Para fins de esclarecimento, o primeiro reajuste ocorrerá na primeira Data de Atualização.

Para fins do presente Prospecto:

(i) "**Data de Aniversário**" significa todo dia 15 (quinze) de cada mês, e caso o dia 15 (quinze) não seja Dia Útil, será considerado o Dia Útil imediatamente subsequente;

(ii) "**Data de Atualização**" significa Data de Aniversário do mês de janeiro de cada ano, sendo que a primeira Data de Atualização será em janeiro de 2027; e,

(iii) "**Dia Útil**" ou "**Dias Úteis**" significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

Para fins de esclarecimento, o primeiro reajuste ocorrerá na primeira Data de Atualização.

Indisponibilidade do IPCA/IBGE

No caso de indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA/IBGE 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: (i) o Índice Geral de Preços – Mercado, calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) ("**IGP-M**"); ou (ii) exclusivamente na ausência deste, a Emissora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial de Titulares de CRI, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, de comum acordo com os Cedentes, sobre o novo parâmetro de atualização monetária ("**Taxa Substitutiva**"). Tal Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ser realizada observando os termos e condições do Termo de Securitização.

Até a deliberação da Taxa Substitutiva, será utilizada a variação acumulada dos 12 (doze) últimos índices publicados anteriormente à data base.

Caso o IPCA/IBGE ou, se aplicável, o IGP-M venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA/IBGE ou, se aplicável, o IGP-M divulgado passará novamente a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária e do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme aplicável.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre os Cedentes e a Emissora, conforme assim orientada pelos Titulares de CRI ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI por falta de quórum de instalação, em segunda convocação, ou por falta de quórum de deliberação, na forma prevista neste Termo de Securitização, a Emissora deverá informar aos Cedentes acerca da deliberação tomada pelos titulares dos CRI, ou a ausência dela, o que acarretará evento de recompra compulsória da totalidade dos Créditos Imobiliários pelos Cedentes ("**Recompra Antecipada – Indisponibilidade IPCA**") no prazo de 30 (trinta) dias contados (a) da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI; (b) da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido, considerando a segunda convocação; ou, com o consequente resgate antecipado da totalidade dos CRI, pelo saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* até a data do efetivo resgate antecipado dos CRI.

Juros Remuneratórios

A partir da primeira data de integralização, sobre o Valor Nominal Atualizado incidirão juros remuneratórios correspondentes a 8,7895% (oito inteiros e sete mil oitocentos e noventa e cinco décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira data de integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração**"). A Remuneração dos CRI será calculada conforme fórmula abaixo:

$$J_i = VN_a \; x \; (FatorJuros - 1)$$

onde:

J_i = valor unitário da Remuneração dos CRI devida no final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

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

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

onde:

taxa = 8,7895 (oito inteiros e sete mil oitocentos e noventa e cinco décimos de milésimos); e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou a última Data do Pagamento de Remuneração (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

Para fins do presente Prospecto, "**Período de Capitalização**" significa o intervalo de tempo que se inicia (i) na primeira data de integralização dos CRI (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração do CRI respectivo (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na data do último pagamento efetivo da Remuneração (inclusive) e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração do CRI respectivo, conforme o caso (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.

j) *Pagamento da remuneração – periodicidade e data de pagamentos*

Os valores relativos à Remuneração dos CRI são pagos mensalmente, nas datas de pagamento previstas na tabela abaixo (cada uma, uma "**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI**" ou "**Data de Pagamento**"):

CRI					
Nº de ordem	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**Incorporação**	**Tai**
1	15/01/26	Não	Não	Sim	0,0000%
2	18/02/26	Sim	Sim	Não	0,0851%
3	16/03/26	Sim	Sim	Não	0,2563%
4	15/04/26	Sim	Sim	Não	0,1855%
5	15/05/26	Sim	Sim	Não	0,2609%
6	15/06/26	Sim	Sim	Não	0,2934%
7	15/07/26	Sim	Sim	Não	0,2491%
8	17/08/26	Sim	Sim	Não	0,2229%
9	15/09/26	Sim	Sim	Não	0,3312%
10	15/10/26	Sim	Sim	Não	0,3009%
11	16/11/26	Sim	Sim	Não	0,3039%
12	15/12/26	Sim	Sim	Não	0,3309%
13	15/01/27	Sim	Sim	Não	0,3103%
14	15/02/27	Sim	Sim	Não	0,3808%
15	15/03/27	Sim	Sim	Não	0,3510%
16	15/04/27	Sim	Sim	Não	0,2873%
17	17/05/27	Sim	Sim	Não	0,3239%
18	15/06/27	Sim	Sim	Não	0,3609%
19	15/07/27	Sim	Sim	Não	0,2973%
20	16/08/27	Sim	Sim	Não	0,3004%
21	15/09/27	Sim	Sim	Não	0,3372%
22	15/10/27	Sim	Sim	Não	0,3408%
23	16/11/27	Sim	Sim	Não	0,3780%

CRI					
Nº de ordem	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	Tai
24	15/12/27	Sim	Sim	Não	0,3382%
25	17/01/28	Sim	Sim	Não	0,2845%
26	15/02/28	Sim	Sim	Não	0,3549%
27	15/03/28	Sim	Sim	Não	0,4260%
28	17/04/28	Sim	Sim	Não	0,3296%
29	15/05/28	Sim	Sim	Não	0,4677%
30	16/06/28	Sim	Sim	Não	0,3044%
31	17/07/28	Sim	Sim	Não	0,3751%
32	15/08/28	Sim	Sim	Não	0,3791%
33	15/09/28	Sim	Sim	Não	0,3496%
34	16/10/28	Sim	Sim	Não	0,4207%
35	16/11/28	Sim	Sim	Não	0,3917%
36	15/12/28	Sim	Sim	Não	0,4191%
37	15/01/29	Sim	Sim	Não	0,4680%
38	15/02/29	Sim	Sim	Não	0,4058%
39	15/03/29	Sim	Sim	Não	0,4440%
40	16/04/29	Sim	Sim	Não	0,4153%
41	15/05/29	Sim	Sim	Não	0,4537%
42	15/06/29	Sim	Sim	Não	0,3915%
43	16/07/29	Sim	Sim	Não	0,4296%
44	15/08/29	Sim	Sim	Não	0,4008%
45	17/09/29	Sim	Sim	Não	0,4054%
46	15/10/29	Sim	Sim	Não	0,5110%
47	16/11/29	Sim	Sim	Não	0,4159%
48	17/12/29	Sim	Sim	Não	0,4770%
49	15/01/30	Sim	Sim	Não	0,5273%
50	15/02/30	Sim	Sim	Não	0,3988%
51	15/03/30	Sim	Sim	Não	0,5718%
52	15/04/30	Sim	Sim	Não	0,4776%
53	15/05/30	Sim	Sim	Não	0,5169%
54	17/06/30	Sim	Sim	Não	0,4221%
55	15/07/30	Sim	Sim	Não	0,5618%
56	15/08/30	Sim	Sim	Não	0,4339%
57	16/09/30	Sim	Sim	Não	0,4729%
58	15/10/30	Sim	Sim	Não	0,5123%
59	18/11/30	Sim	Sim	Não	0,4512%
60	16/12/30	Sim	Sim	Não	0,5797%
61	15/01/31	Sim	Sim	Não	0,5649%
62	17/02/31	Sim	Sim	Não	0,4709%
63	17/03/31	Sim	Sim	Não	0,6451%
64	15/04/31	Sim	Sim	Não	0,5859%
65	15/05/31	Sim	Sim	Não	0,5934%
66	16/06/31	Sim	Sim	Não	0,5672%
67	15/07/31	Sim	Sim	Não	0,5745%
68	15/08/31	Sim	Sim	Não	0,5145%
69	15/09/31	Sim	Sim	Não	0,5885%
70	15/10/31	Sim	Sim	Não	0,5625%
71	17/11/31	Sim	Sim	Não	0,5362%

CRI					
Nº de ordem	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	Tai
72	15/12/31	Sim	Sim	Não	0,6653%
73	15/01/32	Sim	Sim	Não	0,6194%
74	16/02/32	Sim	Sim	Não	0,6613%
75	15/03/32	Sim	Sim	Não	0,6702%
76	15/04/32	Sim	Sim	Não	0,6119%
77	17/05/32	Sim	Sim	Não	0,6539%
78	15/06/32	Sim	Sim	Não	0,6965%
79	15/07/32	Sim	Sim	Não	0,6388%
80	16/08/32	Sim	Sim	Não	0,6476%
81	15/09/32	Sim	Sim	Não	0,6903%
82	15/10/32	Sim	Sim	Não	0,7000%
83	16/11/32	Sim	Sim	Não	0,7436%
84	15/12/32	Sim	Sim	Não	0,7069%
85	17/01/33	Sim	Sim	Não	0,6633%
86	15/02/33	Sim	Sim	Não	0,7403%
87	15/03/33	Sim	Sim	Não	0,8520%
88	18/04/33	Sim	Sim	Não	0,6962%
89	16/05/33	Sim	Sim	Não	0,8411%
90	15/06/33	Sim	Sim	Não	0,7527%
91	15/07/33	Sim	Sim	Não	0,7977%
92	15/08/33	Sim	Sim	Não	0,8098%
93	15/09/33	Sim	Sim	Não	0,7885%
94	17/10/33	Sim	Sim	Não	0,8343%
95	16/11/33	Sim	Sim	Não	0,8809%
96	15/12/33	Sim	Sim	Não	0,8460%
97	16/01/34	Sim	Sim	Não	0,8407%
98	15/02/34	Sim	Sim	Não	0,8541%
99	15/03/34	Sim	Sim	Não	1,0024%
100	17/04/34	Sim	Sim	Não	0,8841%
101	15/05/34	Sim	Sim	Não	1,0331%
102	15/06/34	Sim	Sim	Não	0,9156%
103	17/07/34	Sim	Sim	Não	0,9309%
104	15/08/34	Sim	Sim	Não	0,9803%
105	15/09/34	Sim	Sim	Não	0,9633%
106	16/10/34	Sim	Sim	Não	1,0471%
107	16/11/34	Sim	Sim	Não	1,0317%
108	15/12/34	Sim	Sim	Não	1,0666%
109	15/01/35	Sim	Sim	Não	1,1360%
110	15/02/35	Sim	Sim	Não	1,0891%
111	15/03/35	Sim	Sim	Não	1,1425%
112	16/04/35	Sim	Sim	Não	1,1298%
113	15/05/35	Sim	Sim	Não	1,1844%
114	15/06/35	Sim	Sim	Não	1,1393%
115	16/07/35	Sim	Sim	Não	1,1946%
116	15/08/35	Sim	Sim	Não	1,1839%
117	17/09/35	Sim	Sim	Não	1,2069%
118	15/10/35	Sim	Sim	Não	1,3317%
119	16/11/35	Sim	Sim	Não	1,2573%

CRI					
Nº de ordem	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	Tai
120	17/12/35	Sim	Sim	Não	1,3306%
121	15/01/36	Sim	Sim	Não	1,4109%
122	15/02/36	Sim	Sim	Não	1,3056%
123	17/03/36	Sim	Sim	Não	1,4677%
124	15/04/36	Sim	Sim	Não	1,4654%
125	15/05/36	Sim	Sim	Não	1,4972%
126	16/06/36	Sim	Sim	Não	1,4965%
127	15/07/36	Sim	Sim	Não	1,5299%
128	15/08/36	Sim	Sim	Não	1,4973%
129	15/09/36	Sim	Sim	Não	1,5991%
130	15/10/36	Sim	Sim	Não	1,6029%
131	17/11/36	Sim	Sim	Não	1,6073%
132	15/12/36	Sim	Sim	Não	1,7577%
133	15/01/37	Sim	Sim	Não	1,7568%
134	18/02/37	Sim	Sim	Não	1,7672%
135	16/03/37	Sim	Sim	Não	1,9469%
136	15/04/37	Sim	Sim	Não	1,8966%
137	15/05/37	Sim	Sim	Não	1,9805%
138	15/06/37	Sim	Sim	Não	2,0341%
139	15/07/37	Sim	Sim	Não	2,0229%
140	17/08/37	Sim	Sim	Não	2,0463%
141	15/09/37	Sim	Sim	Não	2,2061%
142	15/10/37	Sim	Sim	Não	2,2374%
143	16/11/37	Sim	Sim	Não	2,3047%
144	15/12/37	Sim	Sim	Não	2,3799%
145	15/01/38	Sim	Sim	Não	2,4508%
146	15/02/38	Sim	Sim	Não	2,5301%
147	15/03/38	Sim	Sim	Não	2,7150%
148	15/04/38	Sim	Sim	Não	2,6393%
149	17/05/38	Sim	Sim	Não	2,8328%
150	15/06/38	Sim	Sim	Não	2,9013%
151	15/07/38	Sim	Sim	Não	3,0090%
152	16/08/38	Sim	Sim	Não	3,0906%
153	15/09/38	Sim	Sim	Não	3,2463%
154	15/10/38	Sim	Sim	Não	3,3789%
155	16/11/38	Sim	Sim	Não	3,5554%
156	15/12/38	Sim	Sim	Não	3,6355%
157	17/01/39	Sim	Sim	Não	3,7755%
158	15/02/39	Sim	Sim	Não	4,0213%
159	15/03/39	Sim	Sim	Não	4,3202%
160	15/04/39	Sim	Sim	Não	4,4079%
161	16/05/39	Sim	Sim	Não	4,7126%
162	15/06/39	Sim	Sim	Não	4,9451%
163	15/07/39	Sim	Sim	Não	5,2054%
164	15/08/39	Sim	Sim	Não	5,5655%
165	15/09/39	Sim	Sim	Não	5,9013%
166	17/10/39	Sim	Sim	Não	6,3514%
167	16/11/39	Sim	Sim	Não	6,8636%

CRI					
Nº de ordem	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**Incorporação**	**Tai**
168	15/12/39	Sim	Sim	Não	7,3077%
169	16/01/40	Sim	Sim	Não	7,9893%
170	15/02/40	Sim	Sim	Não	8,8144%
171	15/03/40	Sim	Sim	Não	9,6977%
172	16/04/40	Sim	Sim	Não	10,8148%
173	15/05/40	Sim	Sim	Não	12,2453%
174	15/06/40	Sim	Sim	Não	13,9803%
175	16/07/40	Sim	Sim	Não	16,4061%
176	15/08/40	Sim	Sim	Não	19,7306%
177	17/09/40	Sim	Sim	Não	24,7620%
178	15/10/40	Sim	Sim	Não	33,2555%
179	16/11/40	Sim	Sim	Não	50,0417%
180	17/12/40	Sim	Sim	Não	100,0000%

k) *Repactuação*

Os CRI não serão objeto de repactuação programada.

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

Amortização

O pagamento da amortização será realizado mensalmente, nas datas de pagamento previstas na tabela constante do item "*j) Pagamento da remuneração – periodicidade e data de pagamentos*" acima.

O cálculo da amortização será realizado com base na seguinte fórmula:

$$AMT_i = VN_a \times TA$$

AMT_i = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido no item "*i) Juros remuneratórios e atualização monetária – índices e formas de cálculo*" acima;

TA = Taxa de Amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, conforme tabela constante do item "*j) Pagamento da remuneração – periodicidade e data de pagamentos*" acima.

Resgate Antecipado Obrigatório Total.

Os CRI serão resgatados antecipadamente de forma total ("**Resgate Antecipado Obrigatório Total**"), na hipótese de: (i) ocorrência de um dos Eventos de Recompra Compulsória (conforme abaixo definido) que afete a totalidade dos Créditos Imobiliários, (ii) ocorrência de qualquer Evento de Multa Indenizatória (conforme abaixo definido) que impacte a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos a serem previstos no Contrato de Cessão; ou (iii) ocorrência de Recompra Facultativa da totalidade dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido); ou (iv) ocorrência de Recompra Antecipada – Indisponibilidade IPCA. **Para mais informações sobre o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI veja a seção 2.3 deste Prospecto.**

Amortização Extraordinária Obrigatória.

Os CRI serão amortizados extraordinariamente de forma parcial ("**Amortização Extraordinária Obrigatória**"), na hipótese de: (i) ocorrência de um dos Eventos de Recompra Compulsória que afete parcialmente os Créditos Imobiliários, nos termos a serem previstos no Contrato de Cessão, e, consequentemente, na parcela do saldo devedor dos CRI; (ii) ocorrência de qualquer Eventos de Multa Indenizatória que impacte parcialmente os Créditos Imobiliários, nos termos a serem previstos no Contrato de Cessão, e, consequentemente, na parcela do saldo devedor dos CRI; ou (iii) ocorrência de Recompra Facultativa de parte dos Créditos Imobiliários. **Para mais informações sobre a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI veja a seção 2.3 deste Prospecto.**

Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários.

Caso ocorra qualquer um dos Eventos de Recompra Automática (conforme abaixo definido), os Cedentes serão obrigados, de forma irrevogável e irretratável, a recomprar total ou parcialmente os Créditos Imobiliários.

A ocorrência de qualquer um dos Eventos de Recompra Não Automática (conforme abaixo definido) pode acarretar a Recompra Compulsória não automática dos Créditos Imobiliários, parcial ou totalmente.

Para mais informações sobre os Eventos de Recompra Compulsória (conforme abaixo definido) ver 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*" deste Prospecto.

Multa Indenizatória.

Os Cedentes responderão pela legitimidade, existência e validade dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão, de modo que os Cedentes pagarão à Securitizadora a Multa Indenizatória (conforme abaixo definido), caso ocorra qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória.

Para mais informações sobre os Eventos de Multa Indenizatória ver 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*" deste Prospecto.

m) *Garantias – tipo, forma e descrição*

Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da emissão do CRI.

Não obstante, foi avençado no Contrato de Cessão que, com a finalidade de garantir o fiel, pontual e integral cumprimento (i) dos Créditos Imobiliários; (ii) da totalidade das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários; (iii) da totalidade das obrigações pecuniárias ou não, assumidas pelos Cedentes nos termos do Contrato de Cessão, tais como a Recompra Compulsória e a Multa Indenizatória; e (iv) todos e quaisquer tributos, taxas, honorários advocatícios e despesas judiciais e/ou extrajudiciais incidentes sobre a excussão das Garantias, relativas aos CRI ("**Obrigações Garantidas**"), estão sendo constituídas as seguintes garantias:

(a) alienação fiduciária dos imóveis descritos no Anexo I do Contrato de Cessão ("**Imóveis**"), nos termos de instrumentos particulares de constituição de alienação fiduciária sobre imóveis, celebrados entre cada um dos Cedentes e a Emissora ("**Alienações Fiduciárias**" e "**Contratos de Alienação Fiduciária**", respectivamente), observado que a Alienação Fiduciária sobre o Imóvel Araguaína foi celebrada em caráter superveniente, nos termos respectivo Contrato de Alienação Fiduciária; e,

(b) endosso, para a Emissora, das apólices de seguro patrimonial e de seguro de riscos relativas aos Imóveis contratadas junto a seguradoras com classificação de risco emitida pela Fitch Ratings ou outra agência de rating internacional (respectivamente, "**Seguros**" e "**Endosso dos Seguros**", e, em conjunto com as Alienações Fiduciárias, "**Garantias**").

Nos termos da Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizada em 28 de janeiro de 2026 ("**AGT**"), foi aprovada, entre outras matérias a concessão de prazo adicional de até 30 (trinta) dias corridos, contados da data de realização da AGT, para que as Cedentes cumpram a obrigação de apresentar à Emissora apólices dos Seguros, ou a comprovação da contratação dos Seguros em nome da Securitizadora, conforme prevista na Cláusula 5.2.2 do Contrato de Cessão, bem como que o referido descumprimento da referida obrigação, no prazo acordado na Cláusula 5.2.2. do Contrato de Cessão, não configure um Evento de Recompra Compulsória nos termos do item (iii) da Cláusula 6.2.4 do Termo de Securitização.

Para mais informações sobre as Garantias veja a seção 9.2 "*Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes*" deste Prospecto.

Para mais informações sobre o risco relativo à Alienação Fiduciária sobre o Imóvel Araguaína ser celebrada em caráter superveniente, veja o fator de risco "Risco Relacionado ao Fundo Para Quitação da Dívida Existente e à Alienação Fiduciária Superveniente sobre o Imóvel de Araguaína" na página 35 deste Prospecto. Para mais informações sobre o risco relativo ao prazo de registro das Alienações Fiduciárias nos cartórios de registro de imóveis competentes, veja o fator de risco "Risco da não constituição das Alienações Fiduciárias" na página 35 deste Prospecto.

Para mais informações sobre o risco relativo ao Endosso dos Seguros veja o fator de risco "Risco de Não Realização ou Atraso no Endosso das Apólices de Seguro" na página 36 deste Prospecto.

n) *Lastro*

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários oriundos de determinados contratos de locação celebrados entre os Cedentes e a Devedora, conforme descritos no Anexo I do Contrato de Cessão, os quais possuem como objeto os Imóveis objeto das Alienações Fiduciárias ("**Contratos de Locação**").

Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, veja a seção 10 "Informações Sobre os Direitos Creditórios" deste Prospecto.

o) *Existência ou não de regime fiduciário*

Nos termos dos artigos 25, 26 e seguintes da Lei n.º 14.430, a Emissora instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e sobre as Garantias a eles vinculada, o Fundo de Despesas, o Fundo Para Quitação da Dívida Existente, o Fundo de Garantia LTV e quaisquer valores depositados na Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que todos os recursos decorrentes das Garantias somente poderão ser utilizados conforme previsto na Cláusula 5.1 do Termo de Securitização.

p) *Eventos de liquidação do patrimônio separado*

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

(i) pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou 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 de Falências e Recuperação Judicial ou de quaisquer medidas antecipatórias aos eventos falimentares conforme descritas na Lei de Falências e Recuperação Judicial (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição);

(iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

(iv) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; e/ou

(v) qualificação, pela Assembleia Especial de Titulares de CRI, de um Evento de Vencimento Antecipado como um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado.

O cancelamento de registro da companhia securitizadora equipara-se a sua insolvência para fins de aplicação dos procedimentos dispostos no artigo 31 da Lei nº 14.430, sendo certo que nesta hipótese a assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dependerá da concordância da Securitizadora.

A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

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

Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento do evento, nos termos do §2º, do artigo 39, da Resolução CVM 60, Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, do Patrimônio Separado. Tal Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá (i) ser convocada mediante edital publicado no sítio eletrônico da emissora, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias para a primeira convocação, e, caso não seja a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja realizada em primeira convocação, será publicado anúncio de segunda convocação, com antecedência mínima de 8 (oito) dias, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e (ii) instalar-se-á, em primeira e segunda convocação, com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes em primeira e segunda convocação na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

Na Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada acima, os Titulares dos CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberado a nomeação de outra instituição administradora, incluindo, mas não se limitando a, outra securitizadora, fixando, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (ii) caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

No caso de liquidação do Patrimônio Separado, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado, serão entregues em favor dos Titulares dos CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI.

Ocorrido um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares dos CRI deverão: (i) se submeter às decisões exaradas em Assembleia Especial de Titulares de CRI; e (ii) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens inerentes ao Patrimônio Separado.

Em caso de insuficiência dos créditos do Patrimônio Separado deverá ser observada a Cláusula 8.3 do Termo de Securitização.

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

(i) desvio de finalidade do Patrimônio Separado, devidamente comprovado mediante decisão em processo administrativo ou judicial, o que ocorrer primeiro;

(ii) não observância pela Emissora dos deveres e das obrigações previstos nos instrumentos celebrados com os prestadores de serviço da Emissão, tais como agente fiduciário, banco liquidante, custodiante e escriturador, desde que, comunicada para sanar ou justificar o descumprimento, não o faça nos prazos previstos no respectivo instrumento aplicável;

(iii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas no Termo de Securitização, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora, neste caso não ocorrerá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário;

(iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado. O prazo ora estipulado será contado de notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora;

(v) insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para o pagamento de Despesas de manutenção dos CRI, sem que os Titulares dos CRI aportem os recursos necessários no Fundo de Despesas para o pagamento de tais Despesas, nos termos da Cláusula 9.4 do Termo de Securitização, observado o disposto na Cláusula 14.3 do Termo de Securitização;

(vi) insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para recomposição Fundo de Reserva; e/ou

(vii) 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.

Na hipótese prevista na Cláusula 8.8 do Termo de Securitização, ou ainda, na Cláusula 8.10 do Termo de Securitização, a Assembleia Especial de Titulares de CRI pode adotar qualquer medida pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, inclusive:

(i) realização de aporte pelos Titulares dos CRI para a cobrança dos créditos do Patrimônio Separado pela Emissora e pelo Agente Fiduciário;

(ii) liquidação do Patrimônio Separado e dação em pagamento dos valores e ativos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, respeitada a ordem de alocação dos recursos prevista na Cláusula 3.10 do Termo de Securitização; ou

(iii) liquidação do Patrimônio Separado e leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado, respeitada a ordem de alocação dos recursos prevista na Cláusula 3.10 do Termo de Securitização.

A realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada aos Créditos Imobiliários e aos valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, inclusive aqueles eventualmente auferidos em razão das Aplicações Financeiras Permitidas (conforme definido abaixo) junto às instituições autorizadas, integrantes do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3o do artigo 27 da Lei nº 14.430.

q) *Tratamento tributário*

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos que não o imposto de renda eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.

Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

Como regra geral, os ganhos e rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei 11.033 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).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à restituição ou compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10%, (dez por cento) sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro tributável que exceder o equivalente a R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas sujeitas ao regime não cumulativo 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.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimentos em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento) para bancos de qualquer espécie, e 15% (quinze por cento) para as demais instituições financeiras. As carteiras de fundos de investimentos estão, em regra, isentas de imposto de renda.

Ademais, no caso das instituições financeiras, 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 por cento), respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso IV, da Lei 11.033. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981). A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme em vigor.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 85, parágrafo 4º, da Instrução Normativa RFB 1.585, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução Conjunta 13, inclusive as pessoas físicas residentes em jurisdições com tributação favorecida ("**JTF**"), estão atualmente isentos do IRRF.

Os rendimentos auferidos por Investidores de acordo com as normas previstas na Resolução Conjunta 13, estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita aos Investidores que sejam residentes em JTF, que estão sujeitos à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

Conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento), conforme artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996.

No entender das autoridades fiscais são atualmente consideradas JTF as jurisdições listadas no artigo 1ª da Instrução Normativa RFB 1.037. Essa mesma instrução normativa traz a lista das jurisdições consideradas como sujeitas a um regime fiscal privilegiado, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

Imposto sobre Operações de Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução Conjunta 13, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o Regulamento IOF e alterações posteriores. 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

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Regulamento IOF e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

r) *Outros direitos, vantagens e restrições*

Assembleia Especial de Titulares dos CRI

As assembleias especiais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse dos Titulares dos CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares dos CRI serão convocadas e as matérias discutidas nessas Assembleias Especiais serão deliberadas pelos Titulares dos CRI, de acordo com os quóruns e demais disposições previstos neste item, sendo que as deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI nas referidas Assembleias Especiais obrigarão a todos os Titulares dos CRI, em caráter irrevogável e irretratável, para todos os fins e efeitos de direito.

Realização das Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, no que couber, o disposto na Lei n.º 14.430, na Resolução CVM 60, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares de CRI ou dos Titulares de CRI, deliberar sobre:

(a) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;

(b) alterações no Termo de Securitização, exceto se previamente autorizado no Termo de Securitização e/ou no Contrato de Cessão;

(c) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60, observada a Cláusula14.4 do Termo de Securitização; e

(d) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, cujo quórum deverá ser tomado pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação na forma do §4º do artigo 30 da Lei 14.430 e nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive:

  (i) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares de CRI;

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

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

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

Competência para Convocação: A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI poderá ser convocada:

  (v) pela Emissora;

  (vi) pela CVM;

  (vii) pelo Agente Fiduciário; ou

  (viii) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, excluídos, para os fins deste quórum, os CRI que não possuírem o direito de voto, de acordo com o artigo 27 da Resolução CVM 60, mediante publicação no website da Emissora, observado o disposto nesta Cláusula 14, devendo conter a descrição dos assuntos a serem discutidos e votados, nos termos do artigo 26, parágrafo 2º da Resolução CVM 60. Na hipótese do inciso (iv) acima, os Titulares de CRI deverão enviar solicitação de convocação da Assembleia Especial de Investidores à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário contendo eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais titulares, sendo certo que tal convocação deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação, 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.

Convocação e Instalação da Assembleia Especial: A convocação da Assembleia Especial far-se-á mediante edital disponibilizado, 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 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430, com a antecedência mínima de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, sendo instalada com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação em primeira convocação, ressalvada a Cláusula 14.5.1 do Termo de Securitização, sendo válida as deliberações tomadas de acordo com o disposto na Cláusula 14.9. do Termo de Securitização.

A Assembleia Especial em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias corridos após a data marcada para a instalação da Assembleia Especial em primeira convocação e será instalada com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação.

As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial de Titulares dos CRI não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

Nos termos do artigo 26, §1º-A da Resolução CVM 60, será admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares dos CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

A Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede ou de forma remota, observado os termos da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução da CVM n.º 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 81**"), quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar e horário da reunião.

Somente após receber a orientação definida pelos Titulares de CRI a Emissora deverá exercer referido 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, 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. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de ativos e/ou insolvência da Securitizadora, cujas medidas são legais e previstos no Termo de Securitização de forma que, caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou caso a assembleia geral seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderá tomar as medidas para o resgate dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado.

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

Presidência da Assembleia Especial: A presidência da Assembleia Especial caberá à pessoa eleita pelos Titulares dos CRI presentes, ou seu representante, no caso de haver somente pessoas jurídicas. Os trabalhos deverão ser secretariados pelo representante do Agente Fiduciário, a quem caberá a redação da ata do conclave e a organização geral dos trabalhos.

Representantes do Agente Fiduciário: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 14.6 do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Especiais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo certo que deve agir conforme instrução dos Titulares dos CRI nas decisões relativas à administração, caso necessário.

Direito de Voto: A cada CRI em Circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

Os Titulares dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia Especial de Titulares dos CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Titulares dos CRI na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

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

No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a Emissora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Titulares dos CRI.

Não podem votar na Assembleia Especial de Titulares de CRI:

(i) os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Emissora;

(ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;

(iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e

(iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.

Não se aplica a vedação prevista acima quando:

(i) os únicos Titulares de CRI forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 14.9.4 do Termo de Securitização; ou

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI presentes à assembleia, manifestada na própria Assembleia Especial de Titulares de CRI ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI em que se dará a permissão de voto.

Deliberações: As deliberações em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, que não possuírem quórum específico previsto no Termo de Securitização e que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse comum dos Titulares dos CRI, serão aprovadas pelos Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação e 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes, em segunda convocação, desde que estejam presentes Titulares dos CRI representando 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

A renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*), dependerá de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação e 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes, em segunda convocação, desde que estejam presentes Titulares dos CRI representando 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Titulares dos CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns e as disposições estabelecidos neste Termo de Securitização, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como a vincularão e obrigarão a todos os Titulares dos CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais de Titulares dos CRI.

Não estão incluídos no quórum a que se referem as Cláusulas 14.10 e 14.10.1 do Termo de Securitização as alterações relativas às características dos CRI, conforme venham a ser propostas pela Emissora, assim entendidas (i) a redução dos Juros Remuneratórios; (ii) a Data de Pagamento da Remuneração; (iii) o prazo de vencimento dos CRI; (iv) os valores e data de amortização do principal dos CRI; (v) alteração das hipóteses de resgate antecipado, amortização extraordinária; (vi) inclusão de hipóteses de pagamento antecipado dos CRI; e (vii) exclusão ou alteração das disposições referentes às Garantias, que dependerão da aprovação, em primeira convocação, de 50 (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares dos CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação.

São exemplos de matérias de interesse comum dos Titulares dos CRI, mencionadas na Cláusula 14.10 do Termo de Securitização: (i) despesas da Emissora, não previstas no Termo de Securitização; e (ii) novas normas de administração do Patrimônio Separado ou opção pela liquidação deste. Em caso de dúvidas em relação à matéria de interesse comum, o quórum a ser aplicado será o da cláusula 14.10 do Termo de Securitização.

As Assembleias Especiais de Titulares dos CRI que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas na forma prevista no Termo de Securitização.

A Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não contiverem ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso na referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não haja quórum para deliberação ou para instalação em segunda convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI serão arcados pelo Fundo de Despesas ou, em caso de insuficiência destes, pelos Cedentes e, na sua inadimplência, pelo Patrimônio Separado.

A destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações, conforme deliberados pelos Titulares de CRI:

(i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a emissão dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, bem como da legislação vigente;

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

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

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

Na hipótese prevista no subitem (i) acima, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI na forma do §1º do artigo 30 da Lei 14.430, para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

Na hipótese prevista no subitem (ii) acima, cabe ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado.

Apuração: Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, serão excluídos os CRI que a Emissora ou os Cedentes eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora ou aos Cedentes, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora ou aos Cedentes, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.

Dispensa de Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e no Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI a que comparecerem a totalidade dos Titulares dos CRI que tenham direito de voto ou a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI de determinada série a que comparecerem a totalidade dos Titulares dos CRI de tal série que tenham direito de voto, conforme o caso, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos no Termo de Securitização.

Dispensa de Assembleia Especial de Titulares dos CRI para Alteração do Termo de Securitização: As Partes concordam que o Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA ou B3; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, desde que tais modificações não representem prejuízo aos Titulares dos CRI; (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que tais modificações (a) não representem prejuízo aos Titulares dos CRI e (b) não gerem novos custos ou despesas aos Titulares dos CRI.

Assembleia Digital: A critério exclusivo da Emissora, as Assembleias Especiais poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Resolução CVM 81.

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

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

Tendo em vista que a Oferta Secundária é uma distribuição pública secundária dos CRI Objeto da Oferta Secundária detidos pelo Ofertante, a Emissora, a Devedora e os Cedentes não receberão quaisquer recursos em decorrência da realização da Oferta Secundária. O Ofertante receberá integralmente os recursos líquidos resultantes da venda dos CRI Objeto da Oferta Secundária no âmbito da Oferta Secundária.

Destinação dos Recursos pela Emissora na Oferta Primária. O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Titulares dos CRI foi utilizado pela Emissora para pagamento do Valor da Cessão decorrente da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários à Emissora, nos termos do Contrato de Cessão.

No âmbito da Oferta Primária, não foi necessária comprovação e a verificação da destinação de recursos pelos Cedentes e/ou pela Devedora, considerando que os Créditos Imobiliários são considerados "imobiliários" por origem, uma vez que decorrem dos Contrato de Locação, nos termos da Resolução CVM 60, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, bem como das demais leis e regulamentações aplicáveis.

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; b) eventual obrigação do agente fiduciário de acompanhar essa destinação de recursos e a periodicidade desse acompanhamento; c) a data limite para que haja essa destinação; d) cronograma indicativo da destinação de recursos, com informações no mínimo semestrais, caso haja obrigação de acompanhamento da destinação pelo agente fiduciário; e e) a capacidade de destinação de todos os recursos oriundos da emissão dentro do prazo previsto, levando-se em conta, ainda, outras obrigações eventualmente existentes de destinação de recursos para os mesmos ativos ou atividades objeto da presente emissão.

Não aplicável à estrutura da Oferta, considerando que os Créditos Imobiliários são considerados "imobiliários" por origem.

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

Não aplicável à estrutura da Oferta, considerando que os Créditos Imobiliários são considerados "imobiliários" por origem.

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 à estrutura da Oferta.

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 à estrutura da Oferta.

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

Não aplicável à estrutura da Oferta.

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

Não aplicável à estrutura da Oferta.

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

Não aplicável à estrutura da Oferta.

4. FATORES DE RISCO

Esta seção contempla, exclusivamente, os fatores de risco diretamente relacionados à Oferta Secundária e aos CRI Objeto da Oferta Secundária e os principais fatores de risco relativos à Emissora e suas atividades, à Devedora e suas atividades ou os mercados que atuam, os quais os Investidores devem considerar antes de adquirir os CRI Objeto da Oferta Secundária.

O investimento nos CRI Objeto da Oferta Secundária 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, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI Objeto da Oferta Secundária.

O preço de mercado dos CRI Objeto da Oferta Secundária e a capacidade de pagamento da Emissora e/ou Devedora podem ser adversamente afetados em razão de qualquer desses e/ou de outros fatores de risco, hipóteses em que os potenciais investidores poderão perder parte substancial ou a totalidade de seu investimento nos CRI Objeto da Oferta Secundária.

Este Prospecto contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI Objeto da Oferta Secundária, emitidas no âmbito da Oferta Primária e objeto da Oferta Secundária. É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização e este Prospecto e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo risco de crédito. Os potenciais Investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Os riscos descritos abaixo são aqueles que conhecemos e que acreditamos que atualmente podem afetar de maneira adversa os CRI Objeto da Oferta Secundária e a Oferta Secundária, podendo riscos adicionais e incertezas atualmente não conhecidos pelo Coordenador Líder e pelo Ofertante, ou que estes considerem atualmente irrelevantes, também prejudicar as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora e/ou Devedora, a Oferta Secundária e/ou os CRI Objeto da Oferta Secundária de maneira significativa.

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos, podendo riscos adicionais impactar adversamente os CRI Objeto da Oferta Secundária ou a condição financeira, os negócios e os resultados das operações da Emissora e/ou da Devedora. Caso qualquer dos riscos e incertezas aqui descritos venham a se concretizar, os CRI Objeto da Oferta Secundária ou a condição financeira, os negócios e os resultados das operações da Emissora e/ou da Devedora poderão ser afetados de forma adversa.

Os potenciais Investidores Qualificados podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. O Coordenador Líder recomenda aos Investidores Qualificados interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nos CRI Objeto da Oferta Secundária.

O investimento nos CRI Objeto da Oferta Secundária envolve alto grau de risco. Antes de tomar uma decisão de investimento nos CRI Objeto da Oferta Secundária, os potenciais Investidores Qualificados devem considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis no Termo de Securitização e neste Prospecto.

A Oferta Secundária não é adequada aos Investidores Qualificados que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta Secundária e/ou nos CRI Objeto da Oferta Secundária ou que não tenham acesso à consultoria especializada; e que (ii) necessitem de liquidez considerável com relação aos CRI Objeto da Oferta Secundária.

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

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES DA OFERTA INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NOS CRI OBJETO DA OFERTA SECUNDÁRIA.

4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à Oferta, às Companhias 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 do 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 Emissora, 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

Riscos Relacionados à Devedora e ao seu setor de atuação

Esta seção trata dos 5 principais fatores de riscos da Devedora, conforme descritos no formulário de referência da Devedora, considerando que esta figura como devedora dos Créditos Imobiliários. Caso qualquer um dos riscos descritos realmente ocorra, os negócios da Devedora, seus resultados operacionais e sua situação financeira podem ser afetados negativamente, assim como o montante dos investimentos feitos em seus valores mobiliários. Dessa forma, os investidores devem avaliar cuidadosamente os fatores de risco descritos a seguir antes de tomar uma decisão de investimento. Outros riscos que atualmente não se consideram relevantes, riscos emergentes ou outros riscos sobre os quais não se tem conhecimento também podem afetar negativamente a Devedora.

A Devedora enfrenta concorrência significativa e pressão para se adaptar a mudanças nos hábitos de consumo, o que pode afetar negativamente sua participação de mercado e lucro líquido

A Devedora atua no setor de atacado de autosserviço, que é altamente competitivo. A Devedora compete em preço, sortimento de produtos, localização e layout das lojas e serviços. Os hábitos de consumo estão em constante mudança e a Devedora pode não ser capaz de antecipar e responder rapidamente a essas mudanças. A Devedora enfrenta concorrência intensa de pequenos varejistas, especificamente daqueles que operam no segmento informal da economia. A Devedora também compete com grandes redes nos segmentos de atacado de autosserviço e de varejo. Além disso, nos seus mercados, em todo o Brasil, a Devedora concorre com outras redes de alimentos, mercadorias gerais e atacado de autosserviço, bem como supermercados locais e mercearias independentes. No setor de eletrodomésticos, também concorre com grandes redes multinacionais e grandes empresas especializadas. Aquisições ou fusões no setor também poderão aumentar a concorrência e afetar adversamente a participação de mercado e lucro líquido da Devedora.

Se não for capaz de competir com sucessos em seus mercados-alvo (incluindo adaptar seu formato de loja ou layout, identificar locais e abrir lojas em áreas preferidas, ajustar rapidamente seu sortimento de produtos ou preços) ou ajustar de outra forma às mudanças de preferências do consumidor, como compras em dispositivos móveis, seus negócios e resultados de operação poderão ser material e adversamente afetados, o que pode impactar de forma negativa o pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

A Devedora pode ser afetada pelo seu nível de endividamento

Em 31 de dezembro de 2024, a Devedora possuía um total de R$ 16.175 milhões em empréstimos, debêntures e notas promissórias, sendo R$ 1.991 milhões no passivo circulante e R$ 14.184 milhões no passivo não circulante. Se a Devedora não for capaz de pagar ou refinanciar seus empréstimos, em suas respectivas datas de vencimento, isso pode afetar adversamente a Devedora e sua situação financeira. O endividamento da Devedora pode: (i) dificultar que a Devedora satisfaça suas obrigações, incluindo o pagamento do serviço da dívida; (ii) limitar a capacidade da Devedora de obter recursos adicionais para operar o seu negócio; (iii) demandar grande parte do fluxo de caixa da Devedora para arcar com o serviço de dívida, limitando a sua capacidade de utilizar tais recursos para capital de giro, despesas de capital e outros; (iv) limitar a flexibilidade de planejamento ou reação da Devedora frente à concorrência ou alterações no setor; (v) colocar a Devedora em desvantagem competitiva em relação a seus concorrentes que tenham um endividamento menor; (vi) tornar a Devedora mais vulnerável ao aumento de taxa de juros, resultando em aumento nos custos dos juros em relação a dívida com taxa de juros flutuante; e (vii) aumentar a vulnerabilidade da Devedora a condições gerais adversas da economia e do seu segmento de atuação, incluindo mudanças nas taxas de juros ou uma desaceleração nos negócios da Devedora ou na economia em geral. Adicionalmente, qualquer negócio que a Devedora adquira por meio de captação de novas dívidas pode aumentar a alavancagem da Devedora e causar um ou mais dos efeitos descritos acima, o que pode afetar negativamente seus negócios e resultados de operação e, consequentemente a sua capacidade de pagar os Créditos Imobiliários e, consequentemente, os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

Incidentes cibernéticos e violações de segurança e privacidade aos sistemas da Devedora podem causar um efeito adverso relevante aos negócios e à reputação da Devedora. Ademais, a Devedora pode não ser capaz de renovar ou manter em vigor os contratos de licenciamento de software

A Devedora está sujeita a uma ampla gama de ameaças cibernéticas, incluindo ataques, com níveis variados de sofisticação. Essas ameaças cibernéticas estão relacionadas à confidencialidade, disponibilidade e integridade de sistemas e dados, incluindo informações confidenciais, sensíveis ou pessoais de seus clientes e colaboradores.

Os mecanismos da Devedora, como aprovação de políticas específicas sobre incidentes de segurança da informação, sistemas de monitoramento, testes de vulnerabilidade e penetração e supervisão de gerenciamento para lidar com essas ameaças podem não ser capazes de prevenir, detectar e responder a atividades não autorizadas em seus sistemas, incluindo certos tipos de ataques cibernéticos.

Além disso, alguns dos fornecedores e provedores de serviços da Devedora podem ter acesso significativo a informações confidenciais e estratégicas de seus sistemas, incluindo informações confidenciais relativas a seus clientes. Qualquer acesso não autorizado ou liberação de seus sistemas e dados de seus clientes, empregados, fornecedores ou provedores de serviços pode atrapalhar suas operações, e, ainda, causar perdas de informações e levar a Devedora a incorrer em custos significativos, que poderiam ter um efeito material adverso em seus negócios e reputação.

Os sistemas de informação da Devedora podem sofrer interrupções devido a fatores além de seus controles, como desastres naturais, invasões e ataques cibernéticos, falhas em telecomunicações e vírus de computador, entre outros fatores. Quaisquer desses tipos de interrupção citados podem afetar adversamente as operações da Devedora, impactando a geração de caixa e situação financeira. A Devedora poderá não ser capaz de renovar ou manter em vigor os contratos de licenciamento dos softwares por ela utilizados, visto que tais contratos poderão ser suspensos ou rescindidos em razão de descumprimentos contratuais praticados pela Devedora (incluindo atrasos no pagamento) ou mesmo de forma imotivada ou em função de fatores alheios à decisão da Devedora. Tais contratos poderão ser rescindidos em função de fatores alheios à sua decisão, hipótese em que a Devedora ficará impedida de continuar utilizando referidos softwares.

A Devedora não pode assegurar que será capaz de substituir tais softwares em tempo hábil e sem grandes impactos às suas operações, de modo que o término ou a rescisão de algum contrato de licenciamento de software, ainda que por fatores alheios à sua vontade, poderá resultar em impactos adversos relevantes nas atividades e nos resultados operacionais e financeiros da Devedora, o que pode impactar de forma negativa o pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

A Devedora pode ser material e adversamente afetada por violações da Lei Anticorrupção brasileira e leis anticorrupção similares

A Devedora está sujeita, entre outras, à Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 ("**Lei Anticorrupção**"), Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992 ("**Lei de Improbidade Administrativa**"), à Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998 ("**Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro**"), Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940 ("**Código Penal**"), Decreto Lei nº 11.129, de 11 de julho de 2022, assim como legislações internacionais como o Foreign Corrupt Practices Act ("**FCPA**") e leis anticorrupção semelhantes em outras jurisdições (em conjunto denominadas "Leis Anticorrupção Aplicáveis"), que proíbem as empresas e seus intermediários de realizarem pagamentos impróprios a funcionários do governo ou outras pessoas com o objetivo de obter ou manter negócios. Nos últimos anos, verificou-se um aumento na aplicação de leis anticorrupção, com um aumento dos processos criminais e civis movidos contra empresas e particulares, bem como investigações mais frequentes e agressivas e processos pelo Departamento de Justiça dos EUA ("**DoJ**") e pela Comissão de Valores Mobiliários dos EUA ("**SEC**") e operações especiais de combate e enfrentamento à corrupção pela Controladoria Geral da União (CGU) e Ministério Público Federal (MPF) no Brasil.

A Lei Anticorrupção impõe responsabilidade objetiva às pessoas jurídicas, por atos lesivos contra a administração pública praticados em seu nome, interesse ou benefício, sujeitando as empresas a penalidades, tanto administrativas como civis, sem prejuízo de eventual responsabilização individual. Dentre as sanções aplicadas às pessoas jurídicas consideradas responsáveis estão: (i) multa no valor de até 20% (vinte por cento) do faturamento bruto do exercício anterior ao da instauração do processo administrativo; (ii) publicação extraordinária de sentença condenatória; (iii) obrigação de reparação de danos causados; (iv) perdimento de bens, direitos ou valores que representem vantagem ou proveito, direta ou indiretamente, obtidos da infração; (v) suspensão ou interdição parcial de suas atividades e (vi) proibição de contratar com a, ou de receber incentivos, subsídios, subvenções, doações ou empréstimos provenientes da, Administração Pública por até 5 (cinco) anos, entre outras. A Devedora poderá ainda, em razão de práticas contrárias à Lei Anticorrupção perpetradas por suas controladas ou coligadas ou, no âmbito do respectivo contrato, consorciados, vir a ser solidariamente responsabilizada pelo pagamento de multa e reparação integral do dano causado. Essas sanções, se aplicadas, podem afetar material e adversamente sua reputação, seus negócios, suas condições financeiras e seus resultados operacionais, bem como a cotação de mercado de suas ações ordinárias.

Da mesma forma, o FCPA contém disposições antissuborno, que visa combater atos de corrupção no exterior e disposições de livros e registros contábeis (*books and records*), exigindo o registro preciso de todas as transações financeiras de uma empresa, evitando fraudes nos livros contábeis. A legislação americana é aplicável, não apenas mas principalmente, à empresas norte americanas ou estrangeiras registradas junto a SEC e que negociam valores em Bolsa. Considerando que a Devedora é registrada junto a SEC, as disposições do FCPA devem também ser levadas em consideração.

A Devedora não pode garantir que suas políticas e procedimentos de controle interno serão suficientes para assegurar que suas controladas, coligadas, todos os membros de sua administração, funcionários, fornecedores, parceiros de negócio e terceiros que agem em nome da Devedora atuem sempre em estrito cumprimento às políticas internas, leis e regulamentos voltados à prevenção e combate à corrupção a que a Devedora está sujeita.

Os processos de governança, gestão de riscos e compliance da Devedora podem não ser capazes de prevenir, identificar, analisar, quantificar, avaliar ou monitorar: (i) violações às Leis Anticorrupção aplicáveis; (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de administradores, funcionários ou terceiros contratados para representar a Devedora; ou (iii) outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possam afetar adversamente a reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Devedora, bem como a cotação de suas ações ordinárias. Qualquer investigação de má conduta ou o descumprimento das leis anticorrupção no Brasil e no exterior pode causar danos à reputação da Devedora e a

submeter ao pagamento de multas, bem como outras penalidades aplicáveis. Nesse sentido, a Devedora está exposta ao risco de suas controladas e/ou coligadas, de membros da sua administração, colaboradores, representantes ou outros terceiros, atuando em seu nome, interesse ou benefício, tomarem medidas que violem leis e regulamentos anticorrupção aplicáveis no Brasil.

O risco decorrente da percepção negativa do nome da Devedora pelo envolvimento em qualquer uma das hipóteses acima por parte de usuários, contrapartes, acionistas, investidores, reguladores e a sociedade de modo geral pode ter origem em diversos fatores, inclusive os relacionados ao não cumprimento de obrigações legais, práticas de negócio inadequadas relacionadas aos seus clientes, produtos e serviços, relacionamento com parceiros com postura ética questionável, má conduta de colaboradores, vazamento de informações, práticas anticoncorrenciais, falhas no processo de gestão de riscos, entre outros. A reputação da Devedora também pode ser impactada indiretamente por ações ilegais ou ilícitas praticadas por terceiros, como parceiros de negócios ou seus clientes. Os danos à reputação da Devedora, sanções ou outras imposições legais também podem produzir efeitos adversos sobre seus negócios, suas condições financeiras e seus resultados operacionais, bem como sobre a cotação de mercado de suas ações ordinárias.

No caso de a Devedora acreditar ou ter motivos para acreditar que seus empregados ou funcionários violaram ou podem ter violado as leis anticorrupção aplicáveis, incluindo o FCPA, a Devedora poderá ser obrigada a investigar ou ter de contratar advogado externo, para conduzir a investigação dos fatos e circunstâncias relevantes, o que poderá levar a Devedora a incorrer em custos e demandar atenção da alta administração.

O não cumprimento das leis anticorrupção que a Devedora está sujeita ou quaisquer investigações de má conduta, ou ações de execução podem resultar em sanções criminais ou civis, incapacidade de fazer negócios com parceiros comerciais existentes ou futuros (seja como resultado de proibições expressas ou para evitar a aparência de impropriedade), mandados de injunção, restituições de lucro, desqualificações de envolvimento direto ou indireto em certos tipos de negócios, perda de licenças comerciais ou outras restrições que poderiam prejudicar os negócios da Devedora e ter um impacto adverso sobre a Devedora e sua reputação, o que pode impactar de forma negativa o pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

Acidentes nas lojas e nos centros de distribuição da Devedora podem causar um efeito adverso relevante sobre os negócios, resultados operacionais e imagem da Devedora

Acidentes e outros eventos imprevisíveis que estejam fora do controle da Devedora, causados por erro humano, mecânico, tecnológico ou por quaisquer outros fatores, podem ocorrer a qualquer tempo nas lojas e nos centros de distribuição da Devedora. Caso qualquer acidente ou outro evento imprevisível que esteja fora do controle da Devedora ocorra, poderá resultar em perdas de estoque e danos aos ativos, clientes, colaboradores ou quaisquer pessoas que estejam em circulação nas dependências da Devedora, e a imagem da Devedora. Os negócios, resultados operacionais e imagem da Devedora podem sofrer efeito negativo em decorrência de tais acidentes ou eventos imprevisíveis e fora de seu controle, ou ainda em decorrência da forma como é endereçado tais acidentes e/ou eventos, o que pode impactar de forma negativa o pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Média.

Outros Riscos Relacionados à Devedora

Outros fatores de risco relacionados à Devedora e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência (incorporado ao presente Prospecto por referência).

Riscos da Oferta

O Coordenador Líder tem interesse vinculado à conclusão da Oferta Secundária, uma vez faz parte do grupo econômico do Ofertante, e, ainda, atuou como Coordenador Líder na Oferta Primária

Durante o processo de tomada da decisão de investimento nos CRI Objeto da Oferta Secundária, os potenciais investidores devem levar em consideração a existência de um potencial conflito de interesse relacionado à participação do Coordenador Líder na Oferta Secundária, tendo em vista que faz parte do grupo econômico do Ofertante, e, ainda, atuou como Coordenador Líder na Oferta Primária. Dessa forma, a atuação do Coordenador Líder pode gerar situações de conflito de interesse, podendo impactar a condução dos trabalhos relativos à distribuição e aos esforços de colocação dos CRI Objeto da Oferta Secundária no contexto da Oferta Secundária. Para mais informações, veja a seção "13. Relacionamento e Conflito de Interesses" deste Prospecto.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

Risco relacionado à Distribuição Parcial

A presente Oferta Secundária poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI Objeto da Oferta Secundária, sem que haja algum montante mínimo. Caso ocorra a Distribuição Parcial, os CRI Objeto da Oferta Secundária continuaram em posse do Ofertante, o que poderá afetar a liquidez dos CRI Objetos da Oferta Secundária detidos pelos Investidores e, assim, afetar negativamente os Titulares dos CRI, que poderão incorrer em perdas financeiras.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

Ausência de emissão de carta conforto ou manifestação escrita de auditores independentes sobre as informações financeiras da Emissora e da Devedora no âmbito da Oferta Secundária

As informações financeiras da Emissora e da Devedora são ordinariamente auditadas por auditores independentes em atendimento à legislação e regulamentação aplicáveis às companhias. Contudo, as informações financeiras da Emissora e da Devedora não foram objeto de auditoria contábil especificamente para os fins desta Oferta Secundária e, portanto, não foi emitida qualquer carta conforto ou manifestação escrita de auditores independentes neste sentido. Deste modo, as informações financeiras da Emissora e da Devedora divulgadas ao mercado poderão não refletir a posição econômico-financeira mais atualizada de tais companhias, o que poderá levar o investidor a basear sua decisão de investimento dos CRI desatualizadas, e, portanto, impactar sua decisão de investimento nos CRI Objeto da Oferta Secundária, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

A participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento poderá resultar na redução da liquidez dos CRI no mercado secundário

A demanda de mercado pelos CRI Objeto da Oferta Secundária será apurada mediante Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento. Poderá ser aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Coleta de Intenções Investimento, o que poderá afetar de forma adversa a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI Objeto da Oferta Secundária inicialmente ofertada, as intenções de investimento dos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e que tenham participado do Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento serão canceladas, observado o previsto no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI Objeto da Oferta Secundária inicialmente ofertada, as intenções de investimento dos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas não serão canceladas e, portanto, será aceita a colocação de CRI Objeto da Oferta Secundária junto aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas. A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI Objeto da Oferta Secundária poderá reduzir a quantidade de CRI para os Investidores que não sejam Pessoas Vinculadas, podendo posteriormente reduzir a liquidez desses CRI no mercado secundário, uma vez que referidas Pessoas Vinculadas podem optar por não negociar o ativo no mercado secundário e manter esses CRI como investimento até o vencimento. Não há como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá.

Considerando o disposto acima, os Investidores devem estar cientes de que, caso seja permitida, nos termos acima previstos, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média.

Ausência de diligência legal das informações dos Formulários de Referência da Emissora e da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações dos Formulários de Referência da Emissora e da Devedora

As informações dos Formulários de Referência da Emissora e da Devedora não foram e não serão objeto de diligência legal para fins desta Oferta Secundária e não foi, nem será emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes dos Formulários de Referência da Emissora e

da Devedora. Adicionalmente, não foi, nem será obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta Secundária sobre a consistência das informações fornecidas neste Prospecto, nos Formulários de Referência da Emissora e da Devedora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora.

Consequentemente, as informações fornecidas nos Formulários de Referência da Emissora e da Devedora constantes deste Prospecto, dos Formulários de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão, o que poderá afetar negativamente os Investidores.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

Diligência legal restrita das Cedentes, da Devedora, dos Imóveis e da Emissora

No âmbito da presente Oferta Secundária, foi realizada auditoria legal (due diligence) com escopo limitado a aspectos legais e a documentos e informações considerados relevantes referentes à Emissora, às Cedentes e aos Imóveis, com base em operações de mercado para operações similares. Ademais, não foram realizados procedimentos de diligência relacionados à Devedora, tendo as informações deste Prospecto se baseado nas informações públicas divulgadas pela Devedora.

Assim, considerando o escopo restrito da auditoria legal, é possível que existam riscos relacionados as informações da Emissora, das Cedentes, da Devedora e dos Imóveis, em especial, as contingências, para além dos que constam deste Prospecto, o que poderá ocasionar prejuízos aos Titulares dos CRI. Eventuais contingências da Emissora, das Cedentes, da Devedora, dos Imóveis e seus negócios podem afetar sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, o que poderá ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

Risco de não cumprimento das Condições Precedentes

Nos termos do Contrato de Distribuição, os CRI Objeto da Oferta Secundária serão distribuídos sob o regime de melhores esforços de colocação.

O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes, 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 14.1 deste Prospecto, até a data de obtenção do registro automático da Oferta pela CVM ou até a data de liquidação financeira dos CRI, 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, as Cedentes e o Ofertante de forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta Secundária e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta Secundária 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 Secundária ou até a data de liquidação dos CRI, conforme o caso, nos termos do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta Secundária e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta Secundária, 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, incluindo a de eventual exercício da garantia firme, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta Secundária, caso o requerimento de registro da Oferta Secundária já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se a Oferta Secundária já tiver sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta Secundária, 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 Secundária, 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 cancelamento da Oferta Secundária, todas as intenções e ordens de investimentos serão automaticamente canceladas, observados os procedimentos descritos neste Prospecto, e a Emissora, as Cedentes, a Devedora, e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta Secundária 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 Secundária, estão disponíveis para investimentos ativos com prazos, riscos e retorno semelhante aos CRI Objeto da Oferta Secundária.

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 85 deste Prospecto.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários

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

Além disso, tais situações podem acarretar a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares dos CRI, inclusive, conforme o caso, como resultado de pagamento antecipado das obrigações decorrentes dos Contratos de Locação.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

A Oferta Secundária será distribuída nos termos da Resolução CVM 160 por meio do rito automático, de forma que as informações prestadas pelas Cedentes, pelo Ofertante, pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram e não serão objeto de análise prévia da CVM ou de entidade autorreguladora. Caso a CVM verifique alguma inconsistência, está poderá solicitar modificações na Oferta Secundária, ou até mesmo determinar seu cancelamento, o que poderá atrasar o cronograma da Oferta Secundária ou modificar seus termos e condições, afetando adversamente o potencial Investidor. Neste sentido, os Investidores interessados em adquirir os CRI Objeto da Oferta Secundária, devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficientes para conduzir sua própria pesquisa, validação e investigação independentes sobre a Emissora, a Devedora e as Cedentes, bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que as informações contidas nos Documentos da Operação não foram e nem serão submetidas à prévia apreciação e revisão da CVM ou de entidade autorreguladora.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

Riscos relacionados aos CRI

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 Objeto da Oferta Secundária 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 Objeto da Oferta Secundária conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI Objeto da Oferta Secundária no mercado secundário, tampouco pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI Objeto da Oferta Secundária poderá causar prejuízos ao seu titular.

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

Tais restrições podem diminuir a liquidez dos CRI Objeto da Oferta Secundária no mercado secundário. Nestas hipóteses, o Investidor poderá ter dificuldades em negociar os CRI Objeto da Oferta Secundária, podendo resultar em prejuízos aos titulares de CRI. Dessa forma, o Investidor que adquirir os CRI Objeto da Oferta Secundária poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI Objeto da Oferta Secundária até a respectiva data de vencimento.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

A ocorrência de pré-pagamento dos CRI pode gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI Objeto da Oferta Secundária

Em caso de qualquer forma de antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para a Amortização Extraordinária Obrigatória ou o Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, observados os termos e condições previstos no Termo de Securitização.

O pré-pagamento dos CRI poderá impactar adversamente a rentabilidade dos CRI Objeto da Oferta Secundária, uma vez que (a) os titulares dos CRI Objeto da Oferta Secundária poderão não encontrar, no momento do evento, ativos com risco e retorno semelhantes aos CRI; (b) a reaplicação dos recursos resgatados poderá ocorrer em condições de mercado menos favoráveis, inclusive com taxas de juros mais baixas; e (c) eventuais alterações regulatórias ou tributárias supervenientes poderão reduzir o benefício econômico originalmente projetado para o investimento.

Portanto, o risco de resgate antecipado dos CRI não se limita apenas à alteração do horizonte de investimento, mas também pode implicar perda de rentabilidade em razão da indisponibilidade de ativos similares no mercado e de potenciais efeitos tributários decorrentes de alterações legislativas e regulatórias.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

Quórum de deliberação em Assembleia Especial

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais exigem quórum mínimo ou qualificado estabelecido no Termo de Securitização ou na legislação e regulamentação aplicáveis. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria prevista no respectivo quórum exigido, ainda que manifeste voto desfavorável, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais poderá ser afetada negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI que terão que acatar determinadas decisões relevantes contrárias aos seus interesses.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

Risco relacionado à deliberação em Assembleia Especial para a não ocorrência do pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários

A ocorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, no caso de determinados Eventos de Recompra Não Automática está sujeita à deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial, observado os quóruns previstos no Termo de Securitização.

Caso a Assembleia Especial delibere pelo não pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, observado os quóruns previstos no Termo de Securitização, os titulares dos CRI que tenham votado favoravelmente ao pagamento antecipado deverão acatar a decisão tomada em referida Assembleia Especial. Não há mecanismos de venda compulsória ou de saída automática para titulares dissidentes nessas hipóteses, de modo que tais investidores deverão se submeter às decisões tomadas coletivamente

Nesse cenário, ainda que tenha ocorrido um Evento de Recompra Não Automática, o pagamento dos Créditos Imobiliários não será devido pela Devedora, sendo que não há garantias de que referido Evento de Recompra Não Automática não poderá afetar a capacidade da Devedora em cumprir suas obrigações de pagamento dos Créditos Imobiliários, o que poderá impactar o recebimento dos valores devidos aos Titulares de CRI, ocasionando-lhes prejuízos financeiros.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

Risco da Marcação a Mercado

Desde 2 de janeiro de 2023, distribuidores de investimento, como bancos e corretoras, deverão disponibilizar para os clientes os valores de referência para debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e títulos públicos federais (exceto tesouro direto) que eles possuem. Isso significa que tais títulos, inclusive os CRI, serão marcados a mercado, ou seja, terão a atualização diária de seu preço unitário em função de vários fatores, como mudanças nas taxas de juros e nas condições de oferta e demanda pelo ativo. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos CRI visando o cálculo de seu preço unitário, pode causar oscilações negativas no valor dos CRI, poderá não refletir necessariamente a rentabilidade teórica dos CRI. Dessa forma, os CRI Objeto da Oferta Secundária poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação dos CRI Objeto da Oferta Secundária pelo Investidor no mercado secundário, o que eventualmente poderá resultar em perdas financeiras para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

Risco relacionado à alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários

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

Em 2 de fevereiro de 2024, o CMN publicou a Resolução CMN 5.118 reduzindo os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e Certificados de Recebíveis Imobiliários. Posteriormente, em 22 de agosto de 2024, o CMN publicou a Resolução nº 5.163, de 22 de agosto de 2024, conforme em vigor ("**Resolução CMN 5.163**"). As novas regras passaram a valer a partir da data de suas publicações, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. A Resolução CMN 5.118 e a Resolução CMN 5.163, em conjunto, poderão provocar uma menor emissão dos títulos mencionados e, por consequência, impactar a liquidez de tais ativos no mercado secundário. Esses são apenas exemplos recentes que alteraram a dinâmica do mercado de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Adicionalmente, eventuais mudanças na

interpretação ou aplicação da legislação aplicável às emissões de CRI por parte dos tribunais ou autoridades governamentais ou da própria CVM, especialmente no que se refere à caracterização dos Créditos Imobiliários como lastro dos CRI, podem causar impactos negativos aos Titulares dos CRI. Ressalta-se que, até o momento, não há jurisprudência consolidada da CVM acerca da interpretação das referidas resoluções, de modo que eventuais entendimentos futuros da autarquia ou de outros órgãos reguladores poderão afetar a validade, a estrutura, a liquidez ou outras características dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários. Dependendo da interpretação que venha a ser adotada, os investidores poderão ser prejudicados, inclusive com a possibilidade de perdas financeiras em razão de eventual inaptidão dos Créditos Imobiliários para composição de lastro dos CRI. Não é possível prever se ou quando tais eventos podem ocorrer, tampouco a extensão do prejuízo que podem causar aos Titulares de CRI. Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do CMN, da CVM ou de qualquer outro órgão regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários.

Por essa razão, os Titulares de CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízos financeiros.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

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 à estruturas de securitização, em situações de estresse poderá haver perdas 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.

Dessa forma, poderá ocorrer situações em que ainda não existam regras que as direcionem, gerando assim um risco de insegurança jurídica aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Oferta e os CRI, interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores, o que pode resultar em perdas financeiras para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

Risco de formalização do lastro dos CRI

O lastro dos CRI é composto pelos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação. Falhas na elaboração e formalização dos Contratos de Locação e/ou da cessão dos Créditos Imobiliários, de acordo com a legislação aplicável, podem afetar o lastro dos CRI e, por consequência, afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e, por sua vez, afetar de maneira adversa os Titulares dos CRI.

Ainda, os Documentos da Operação poderão ser assinados: (i) fisicamente; (ii) por meio de sistema de assinatura digital, que contará com a utilização da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) instituída pelo Governo Federal por meio da edição da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor; ou (iii) através de meio eletrônico, nos termos da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme em vigor. A validade da formalização dos Documentos da Operação que forem assinados por meio eletrônico ou digital poderá ser questionada judicialmente, e não há garantia de que os Documentos da Operação serão aceitos como títulos executivos extrajudiciais pelo Poder Judiciário. Neste caso, os Investidores podem ser afetados desfavoravelmente.

Ademais, a ocorrência de outras falhas na constituição ou formalização do lastro da Emissão, além da formalização por meio eletrônico ou digital, poderá fazer com que os Documentos da Operação não preencham adequadamente os requisitos legais de existência, validade e/ou eficácia, o que pode afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Riscos associados à guarda dos documentos comprobatórios do lastro

A Emissora contratou a Instituição Custodiante, que será responsável pela guarda dos documentos comprobatórios do lastro que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários. Não há como assegurar que a Instituição Custodiante atuará de acordo com a regulamentação aplicável em vigor ou com o acordo celebrado para regular tal prestação de serviços, o que poderá acarretar perdas para os Titulares dos CRI. A perda e/ou extravio dos documentos comprobatórios do lastro poderá dificultar a cobrança dos Créditos Imobiliários e resultar em perdas financeiras para os Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Risco de insuficiência do Patrimônio Separado

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora dos Contratos de Locação ou, no caso de ocorrência de Evento de Recompra Compulsória, pelas Cedentes. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo, pelos Titulares dos CRI, dos montantes devidos dependerá do adimplemento da Devedora dos Contratos Locação ou, no caso de Eventos de Recompra Compulsória, das Cedentes, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI.

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e das Garantias serão bem-sucedidos. Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração e da amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora e, nos casos de Recompra Compulsória, pelas Cedentes, dos valores devidos no âmbito dos Contratos de Locação e do Contrato de Cessão, a ocorrência de eventos internos e externos que afetem adversamente a situação econômico-financeira das Cedentes e/ou da Devedora e sua capacidade de pagamento poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, o que pode resultar em eventuais perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Risco de liquidação do Patrimônio Separado

Na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir, imediata e temporariamente, a custódia e administração do Patrimônio Separado.

Em Assembleia Especial de Titulares de CRI, os Titulares dos CRI deverão deliberar pela continuidade da sua administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares 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 de referida Assembleia Especial de Titulares de CRI, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação dos Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, o que poderá resultar em prejuízos financeiros aos Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Risco operacional e de fungibilidade

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

Adicionalmente, a Emissora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Emissora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significante nos sistemas da Emissora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, produzindo um impacto negativo nos negócios da Emissora e em suas operações e reputação de seu negócio. Consequentemente, a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI pode ser afetada negativamente, o que poderá resultar em eventuais perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

O risco de crédito da Devedora e a deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / 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, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI, sendo certo que as Companhias não serão responsáveis por qualquer majoração de tributos, revogação de isenções ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Risco de resgate antecipado dos CRI na hipótese de indisponibilidade do IPCA

Os CRI são atualizados monetariamente com base no IPCA, conforme previsto no Contrato de Cessão. Na hipótese de indisponibilidade temporária do IPCA por período limitado, poderá ser utilizada, em caráter substitutivo, a última projeção oficialmente divulgada, sem que sejam devidas compensações financeiras quando da posterior divulgação do índice efetivamente aplicável.

Caso ocorra a extinção, limitação, não divulgação do IPCA por período prolongado, ou ainda a impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, poderá ser aplicado índice legal que venha a substituí-lo ou, na ausência deste, ser convocada assembleia de titulares dos CRI para deliberação sobre novo índice de atualização monetária. Até que haja definição do índice substitutivo, poderá ser utilizada a última projeção disponível para fins de cálculo das obrigações.

Na hipótese de não haver deliberação válida acerca do índice substitutivo, poderá ser exigido o resgate antecipado dos CRI, pelo valor nominal atualizado acrescido da remuneração devida até a data do efetivo pagamento, sem a incidência de prêmio. Eventual resgate antecipado implicará a redução do prazo originalmente esperado para o investimento, podendo os titulares dos CRI não conseguir reinvestir os recursos recebidos em condições equivalentes de remuneração, além de estarem sujeitos a eventuais impactos tributários decorrentes da antecipação do recebimento.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Os Créditos Imobiliários constituem 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, poderão afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

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

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, cujos patrimônios são administrados separadamente.

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

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Risco relativo à Emissora e à Devedora estarem sujeitas à falência, recuperação judicial ou extrajudicial

A Emissora e a Devedora estão sujeitas a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora e da Devedora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Riscos do Regime Fiduciário

Não obstante o disposto no parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 14.430, a Medida Provisória 2.158-35, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que "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".

Embora a Lei 14.430, seja posterior à Medida Provisória 2.158-35, de 2001, e específica no que se refere a lastros de Certificados de Recebíveis, como os de CRI, não houve revogação expressa desta. Nesse sentido, caso o dispositivo acima da Medida Provisória 2.158-35 seja aplicado, os Créditos Imobiliários poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes créditos com os titulares de CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização dos créditos do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível que créditos do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Emissora perante aqueles credores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

Risco Relacionado à Verificação dos Eventos de Recompra Compulsória ou de Multa Indenizatória

Em determinadas hipóteses, a Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão análise independente sobre a ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória ou de Multa Indenizatória. Assim sendo, a recompra compulsória dos Créditos Imobiliários poderá depender de envio de declaração ou comunicação pelas Cedentes informando que um Evento de Recompra Compulsória ou de Multa Indenizatória aconteceu ou poderá acontecer. Caso as Cedentes não informem ou atrasem em informar a Emissora ou o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória ou de Multa Indenizatória, as providências para a recompra compulsória dos Créditos Imobiliários, com o consequente resgate antecipado dos CRI, poderão ser realizadas intempestivamente pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, o que poderá causar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade 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 vez ocorridas quaisquer hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão ou da outra eventual emissão, em caso de fato superveniente, o Agente Fiduciário poderá se encontrar, eventualmente, em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares dos CRI e os titulares de certificados de recebíveis da outra eventual emissão, o que poderá afetar de maneira adversa os CRI e, consequentemente, afetar de maneira negativa os Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

Risco de Estrutura

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, agente de cobrança, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significantemente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

A capacidade da Emissora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Emissora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração.

Adicionalmente, eventual relacionamento entre a Emissora, os prestadores de serviços e/ou sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos, e/ou seus clientes, podem gerar um conflito de interesses, de forma a afetar adversamente a prestação de serviços de interesses dos titulares dos CRI, o que poderá ocasionar prejuízos financeiros aos Investidores.

Por fim, a perda de pessoas qualificadas e a eventual incapacidade da Emissora de atrair e manter uma equipe especializada, com conhecimento técnico na securitização de recebíveis imobiliários, poderá ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora, afetando sua capacidade de gerar resultados, o que poderá impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado e afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI. Por conseguinte, os titulares dos CRI poderão incorrer em perdas financeiras.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

Risco de não pagamento das Despesas pelas Cedentes

Em caso de insuficiência do Fundo de Despesas para pagamento das despesas do Patrimônio Separado, os titulares dos CRI poderão ser chamados para aportar recursos para honrar referidas as despesas, o que pode gerar gastos não previstos e prejuízos financeiros aos titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

Riscos inerentes às Aplicações Financeiras Permitidas

Todos os recursos oriundos dos direitos creditórios do Patrimônio Separado que estejam depositados na conta do Patrimônio Separado poderão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas. Como quaisquer ativos financeiros negociados no mercado financeiro e de capitais, as Aplicações Financeiras Permitidas estão sujeitas a perdas decorrentes da variação em sua liquidez diária, rebaixamentos da classificação de investimento, fatores econômicos e políticos, dentre outros, podendo causar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

Riscos relacionados aos Créditos Imobiliários

Risco relacionado à análise de crédito da Devedora

Os Créditos Imobiliários, são decorrentes dos Contratos de Locação celebrados com a Devedora, na qualidade de locatária. A celebração dos Contratos de Locação foi baseada exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira da Devedora. O pagamento dos Créditos Imobiliários está sujeito aos riscos normalmente associados à análise de risco e capacidade de pagamento da Devedora. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

Risco de término e/ou rescisão dos Contratos de Locação

Os Contratos de Locação estão sujeitos a rescisão pela Devedora. Caso isso ocorra, não é possível garantir que as Cedentes serão capazes de pagar os valores devidos a título de Recompra Compulsória ou Multa Indenizatória, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI, acarretando prejuízos financeiros para os Investidores.

Adicionalmente, caso as Cedentes sejam capazes de realizar o pagamento da Recompra Compulsória ou da Multa Indenizatória, a Emissora deverá realizar o pagamento antecipado dos CRI, o que pode gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores utilizando a mesma taxa estabelecida para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

Risco de descasamento, interrupção ou inadimplemento dos Créditos Imobiliários

O lastro dos CRI é composto pelos Créditos Imobiliários, os quais são oriundos da locação dos Imóveis nos termos dos Contratos de Locação. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os titulares dos CRI poderão ser negativamente afetados, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos para a Emissora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maio.

Riscos de Formalização do Lastro da Emissão

Falhas na constituição ou formalização do Contrato de Locação, do Contrato de Cessão ou de qualquer das CCI, bem como a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Risco de Crédito da Devedora

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

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Risco de Performance do Lastro dos CRI

O lastro dos CRI é composto pelos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação, representados integralmente pelas CCI, cujo pagamento depende da capacidade creditícia da Devedora e, no caso de ocorrência de Evento de Recompra Compulsória ou Multa Indenizatória, das Cedentes. Caso estas não consigam adimplir com suas obrigações decorrentes dos Contratos de Locação ou do Contrato de Cessão, conforme o caso, os CRI poderão não ser pagos o que acarretará prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

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

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Risco Relacionado ao pagamento condicionado e descontinuidade do fluxo esperado

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta e indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. O recebimento dos recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários pode ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento da Remuneração dos CRI e da amortização dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI.

Após o recebimento de referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para quitar integralmente as obrigações assumidas no âmbito dos CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos titulares dos CRI.

Nesse cenário, os titulares dos CRI poderão ser negativamente afetados, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos para a Emissora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte das Cedentes e/ou dos devedores dos Contratos de Locação.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Risco de concentração da Devedora e dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de devedora dos Contratos de Locação. Todos os fatores de risco de crédito aplicáveis à Devedora, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ela está inserida são capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. A ausência de diversificação de devedores dos Créditos Imobiliários traz risco para os Investidores, uma vez que qualquer alteração na capacidade de pagamento da Devedor pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Os pagamentos devidos em decorrência dos CRI, tais como amortização e Remuneração dos CRI e, se aplicável, Encargos Moratórios, dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora. Os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora, na medida em que afete as suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar os pagamentos dos Contratos de Locação e, consequentemente, dos CRI e consequentemente afetando de maneira adversa os Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Risco de questionamentos judiciais dos Contratos de Locação

Decisões judiciais futuras podem entender pela ilegalidade de parte dos Contratos de Locação, incluindo, mas não se limitando, a aplicação de multas e penalidades por atrasos. Caso seja constatado qualquer vício de validade, existência, eficácia, formalização e exigibilidade dos Créditos Imobiliários, tal cenário acarretará no pagamento antecipado dos respectivos Créditos Imobiliários, culminando no pagamento dos CRI, conforme o caso, o que pode gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores utilizando a mesma taxa estabelecida para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

Riscos relacionados às Garantias, ao Fundo de Despesas e ao Fundo Para Quitação da Dívida Existente

Risco de Sinistro, Deterioração ou Desvalorização dos Imóveis e Não Cumprimento do LTV Máximo

O valor dos Imóveis poderá sofrer alterações, inclusive em razão do potencial econômico da região e atividades preponderantes. Adicionalmente, diversos eventos podem resultar na desvalorização ou deterioração dos Imóveis, tais como sinistros de diversas naturezas (incêndio, alagamento, desabamento, vendavais, tempestades, pragas, invasões, entre outros), e, ainda, desapropriações por parte do Poder Público, seja em razão de eventuais débitos existentes ou por outros motivos de interesse público, impactando sensivelmente seu valor de avaliação. Não há como garantir que o LTV Máximo (conforme definido no Termo de Securitização) será observado durante o prazo da Emissão.

A deterioração, perda ou desvalorização dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, caso acarrete no desenquadramento do LTV Máximo, sem que haja o reforço de garantia ou constituição do Fundo de Garantia LTV, na forma dos Contratos de Alienação Fiduciária, poderá gerar o resgate antecipado dos CRI. Adicionalmente, tais eventos poderão reduzir o interesse de terceiros na aquisição dos Imóveis Alienados Fiduciariamente e dificultar eventual excussão das Alienações Fiduciárias. Adicionalmente, ainda que o processo de excussão seja concluído com a alienação dos Imóveis, o produto da excussão poderá não ser suficiente para a quitação integral do saldo devedor dos Créditos Imobiliários. Assim, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados caso os recursos decorrentes da excussão das Alienações Fiduciárias não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

Risco de Insuficiência do Reforço de Garantia

A Alienação Fiduciária prevê hipóteses de Reforço de Garantia, inclusive nos casos em que o LTV Máximo não esteja sendo observado, bem como na ocorrência de sinistro, desapropriação, constituição de ônus ou gravame sobre os Imóveis Alienados Fiduciariamente. Não há qualquer garantia de que, caso seja exigido o Reforço de Garantia, este será efetivamente realizado, tampouco que o(s) imóvel(is) oferecido(s) em reforço ou substituição possuirão valor de mercado equivalente ou superior aos Imóveis originalmente dados em garantia, ou ainda, que atenderão a todos os Critérios de Elegibilidade previstos no Contrato de Alienação Fiduciária. Ademais, não é possível assegurar que, após a efetivação do reforço ou substituição, o LTV Máximo será restabelecido e mantido nos patamares exigidos contratualmente. Caso o Reforço de Garantia não seja realizado de forma tempestiva ou suficiente, ou ainda, caso o(s) novo(s) imóvel(is) não possuam liquidez ou valor de mercado compatível, os Titulares dos CRI poderão ser adversamente afetados, inclusive com a possibilidade de não recebimento integral dos valores devidos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

Riscos relacionados a alterações na legislação aplicável à alienação fiduciária de coisa imóvel

A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("**Lei 9.514**") foi recentemente alterada por meio da entrada em vigor da Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023. As alterações trazidas pela Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023 ainda não foram plenamente analisadas e compreendidas pelo mercado brasileiro. A pouca maturidade do tema e a inexistência de precedentes de execução de alienação fiduciária sob a nova lei resulta em riscos aos Investidores, uma vez que os cartórios não estão familiarizados com os procedimentos introduzidos em razão da referida alteração, podendo existir obstáculos operacionais, atrasos ou divergências de entendimento que dificultem o processo de execução. O Poder Judiciário e autoridades competentes poderão, ao analisar a garantia e interpretar e/ou aplicar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores, gerando perdas aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

Riscos relacionados aos pagamentos de prêmio, renovações de apólice e recebimento de indenizações de sinistro dos Seguros

Nos termos do Contrato de Cessão, até o resgate integral dos CRI, a Devedora permanecerá responsável pelos pagamentos de prêmio e renovações das apólices dos Seguros contratados para os Imóveis, sendo que as Cedentes deverão diligenciar para que a Devedora contrate e mantenha sempre contratados e vigentes as apólices de seguro exigidas nos termos dos Contratos de Locação. Eventuais falhas da Devedora no pagamento dos prêmios e/ou renovação das apólices dos Seguros poderá resultar na inexistência de cobertura dos Imóveis válida em benefício da Securitizadora e dos titulares dos CRI, limitando ou inviabilizando a indenização por eventuais sinistros que afetem os imóveis objeto dos Contratos de Locação cedidos, o que poderá impactar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e gerar perdas aos investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior.

Riscos Relacionados à Insuficiência das Garantias e demora no processo de excussão

Não há como garantir que no caso de excussão das Alienações Fiduciárias, os recursos oriundos da tal excussão, sejam suficientes para o integral adimplemento das Obrigações Garantidas. Nesse sentido, é possível que, mesmo após a completa excussão das referidas garantias, os titulares de CRI não recebam integralmente o valor a eles devido. Além disso, em caso de sinistro de quaisquer dos Imóveis, os recursos oriundos dos Seguros poderão ser utilizados para a Recompra Compulsória parcial não automática dos Créditos Imobiliários, e, consequentemente, Resgate Antecipado Obrigatório parcial dos CRI. Nesse caso, não é possível garantir que os recursos oriundos dos Seguros do respectivo Imóvel afetado serão suficientes para a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários relativos a tal Imóvel.

Adicionalmente, na hipótese de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora iniciará o processo de excussão das garantias e não é possível afirmar se tais garantias serão excutidas de forma célere, apesar dos melhores esforços da Securitizadora e do Agente Fiduciário, nos termos previstos nos respectivos documentos da operação, podendo resultar em possível perda financeira aos titulares de CRI. Adicionalmente, não há garantias de que o processo de excussão será bem-sucedido e, mesmo que venha a ser bem-sucedido, o valor obtido com a execução de tais garantias poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI, afetando negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações estabelecidas no Termo de Securitização, e, consequentemente o retorno do investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

Risco da não constituição das Alienações Fiduciárias

Nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária, as Alienações Fiduciárias serão constituídas mediante o respectivo registro perante os cartórios de registro de imóveis competentes, sendo certo que o registro dos Contratos de Alienação Fiduciária perante os cartórios deve ser realizado em até 30 (trinta) dias contados da data de prenotação dos Contratos de Alienação Fiduciária, prazo este que poderá ser prorrogado uma única vez por 30 (trinta) dias adicionais, desde que as Cedentes demonstrem que tomaram, diligente e tempestivamente, todas as medidas necessárias para cumprimento das exigências. Caso, por qualquer razão, o registro não ocorra por culpa exclusiva, ato e/ou omissão/inércia do cartório competente e/ou da Securitizadora, o prazo de registro dos Contratos de Alienação Fiduciária será de até 180 (cento e oitenta) dias contados de sua assinatura.

Desta forma, a constituição das Alienações Fiduciárias fica sujeita ao registro dos Contratos de Alienação Fiduciária perante as entidades competentes nos termos ali previstos, sendo que existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das Alienações Fiduciárias, principalmente em decorrência da burocracia e exigências cartoriais, que poderão, inclusive, demandar a apresentação de documentos adicionais, a celebração de aditamentos ou mesmo a alteração de forma dos Contratos de Alienação Fiduciária. Quaisquer problemas na originação e na formalização das Alienações Fiduciárias, incluindo, mas não se limitando, ao registro dos Contratos de Alienação Fiduciária nos cartórios de registro de imóveis competentes, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, podem prejudicar sua execução e consequentemente prejudicar a utilização do produto da excussão para pagamento do saldo devedor dos CRI, causando prejuízos adversos aos Titulares de CRI.

Adicionalmente, nos termos do Contrato de Cessão, constitui um Evento de Recompra Não Automática caso o registro das Alienações Fiduciárias não seja promovido pelas Cedentes nos cartórios de registro de imóveis competentes em até 90 (noventa) dias contados da primeira data de integralização dos CRI, prorrogáveis automaticamente por mais um igual período em caso de formulação de exigências pelo respectivo cartório de registro de imóveis, desde que os Cedentes comprovem o atendimento tempestivo das exigências formuladas e prenotação seja mantida até o efetivo registro. Caso as Cedentes não observem o prazo de registro supracitado, poderá ocorrer a Recompra Compulsória parcial não automática dos Créditos Imobiliários, e, consequentemente, o Resgate Antecipado Obrigatórios dos CRI. Eventual resgate antecipado implicará a redução do prazo originalmente esperado para o investimento, podendo os titulares dos CRI não conseguir reinvestir os recursos recebidos em condições equivalentes de remuneração, além de estarem sujeitos a eventuais impactos tributários decorrentes da antecipação do recebimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

Risco Relacionado ao Fundo Para Quitação da Dívida Existente e à Alienação Fiduciária Superveniente sobre o Imóvel de Araguaína

A alienação fiduciária sobre o Imóvel localizado em Araguaína, será outorgada em caráter superveniente, ficando, portanto, subordinada a alienação fiduciária previamente constituída sobre o mesmo imóvel em favor de terceiros. Nesse contexto, foi criado o Fundo Para Quitação da Dívida Existente, o qual visa o pagamento, pela Emissora, das parcelas devidas no âmbito da Dívida Existente para fins de liberação da alienação fiduciária sobre o Imóvel de Araguaína.

Nesse contexto, existe o risco de que, em caso de inadimplemento das obrigações garantidas pela alienação fiduciária de primeiro grau, o respectivo credor promova a execução da garantia, com a consolidação da propriedade e eventual alienação do imóvel, sem que haja recursos suficientes para satisfazer, total ou parcialmente, os créditos garantidos pela alienação fiduciária superveniente vinculada aos CRI.

A eventual insuficiência do valor obtido com a alienação do Imóvel de Araguaína poderá resultar na perda ou redução da efetividade da garantia prestada em favor dos titulares dos CRI, impactando negativamente a recuperação dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a capacidade de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

Risco de Não Realização ou Atraso no Endosso das Apólices de Seguro

Existe o risco de não realização ou de atraso no endosso ou contratação em benefício da Emissora das apólices de seguro vinculadas aos Créditos Imobiliários, conforme previsto nos Documentos da Operação e da AGT. A ausência ou ineficácia do referido endosso poderá resultar na inexistência de cobertura dos Imóveis válida em benefício da Securitizadora e dos titulares dos CRI, limitando ou inviabilizando a indenização por eventuais sinistros que afetem os imóveis objeto dos contratos de locação cedidos, o que poderá impactar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e gerar perdas aos investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

Risco de não recomposição do Fundo de Quitação de Dívida Existente

Nos termos do Termo de Securitização, caso seja necessário, o Fundo de Quitação de Dívida Existente será recomposto diretamente pelos Cedentes. Desta forma, caso haja inadimplências por parte dos Cedentes, de forma que o Montante Mínimo do Fundo de Quitação de Dívida Existente não seja recomposto, as Despesas, o pagamento das parcelas da Dívida Existente poderá ser suportado pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares de CRI, o que poderá resultar em perdas financeiras para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Risco de não recomposição do Fundo de Despesas

Nos termos do Termo de Securitização, caso seja necessário, o Fundo de Despesas será recomposto diretamente pelos Cedentes. Desta forma, caso haja inadimplências por parte dos Cedentes, de forma que o Montante Mínimo do Fundo de Despesas não seja recomposto, as Despesas, incluindo despesas da operação e/ou custeio das providências judiciais ou extrajudiciais para recuperação do crédito, poderão ser suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI pois terão que arcar com despesas extraordinárias, o que eventualmente poderá resultar em perdas financeiras para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

Riscos relacionados à Emissora

Necessidade de Manutenção de Registro da Emissora perante a CVM

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor.

Risco relacionado a fornecedores da Emissora

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor.

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

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a

demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada e, consequentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

Crescimento da Emissora e seu Capital

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora, inclusive sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

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, o que poderá afetar adversamente a capacidade das Companhias e da Emissora de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, respectivamente, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

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

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

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

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

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora e das Companhias 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 das Companhias, impactando adversamente o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI e, consequentemente, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Média / 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 pode prejudicar seu preço de mercado e afetar negativamente os Titulares dos CRI.

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

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Média / 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, o que afetará adversamente os Titulares dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Emissora e da Devedora, impactando adversamente o pagamento dos CRI dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

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

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

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

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

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, o que poderá afetar adversamente a capacidade das Companhias de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

Alterações na política monetária e nas taxas de juros

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

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

Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Emissora e/ou das Companhias e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI, impactando adversamente os Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor.

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

Riscos relacionados à Oferta Secundária e aos CRI Objeto da Oferta Secundária

O Coordenador Líder tem interesse vinculado à conclusão da Oferta Secundária, uma vez faz parte do grupo econômico do Ofertante, e, ainda, atuou como Coordenador Líder na Oferta Primária

Durante o processo de tomada da decisão de investimento nos CRI Objeto da Oferta Secundária, os potenciais investidores devem levar em consideração a existência de um potencial conflito de interesse relacionado à participação do Coordenador Líder na Oferta Secundária, tendo em vista que faz parte do grupo econômico do Ofertante, e, ainda, atuou como Coordenador Líder na Oferta Primária. Dessa forma, a atuação do Coordenador Líder pode gerar situações de conflito de interesse, podendo impactar a condução dos trabalhos relativos à distribuição e aos esforços de colocação dos CRI Objeto da Oferta Secundária no contexto da Oferta Secundária. Para mais informações, veja a seção "13. Relacionamento e Conflito de Interesses" deste Prospecto.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

Ausência de emissão de carta conforto ou manifestação escrita de auditores independentes sobre as informações financeiras da Emissora e da Devedora no âmbito da Oferta

As informações financeiras da Emissora e da Devedora são ordinariamente auditadas por auditores independentes em atendimento à legislação e regulamentação aplicáveis. Contudo, as informações financeiras da Emissora e da Devedora não foram objeto de auditoria contábil especificamente para os fins desta Oferta Secundária e, portanto, não foi emitida qualquer carta conforto ou manifestação escritura de auditores independentes neste sentido. Deste modo, as informações financeiras da Emissora e da Devedora divulgadas ao mercado poderão não refletir a posição econômico-financeira mais atualizada de tais sociedades, o que poderá levar o investidor a basear sua decisão de investimento dos CRI em informações desatualizadas, e, portanto, impactar sua decisão de investimento nos CRI Objeto da Oferta Secundária, o que eventualmente poderá resultar em perdas financeiras para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

Risco relacionado à Distribuição Parcial

A presente Oferta Secundária poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI Objeto da Oferta Secundária, sem que haja algum montante mínimo. Caso ocorra a Distribuição Parcial, os CRI Objeto da Oferta Secundária continuaram em posse do Ofertante, o que poderá afetar a liquidez dos CRI Objeto da Oferta Secundária detidos pelos Investidores e, assim, afetar negativamente os Titulares dos CRI, que poderão incorrer em perdas financeiras.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

5. CRONOGRAMA

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

(a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer anúncios relacionados à oferta

Encontra-se abaixo o cronograma estimado para as principais etapas da Oferta Secundária:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data[(1)]
1.	Requerimento de registro na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização deste Prospecto Preliminar	29/01/2026
2.	Início das apresentações de *roadshow*	30/01/2026
3.	Início do Período de Reserva	05/02/2026
4.	Encerramento do Período de Reserva	24/02/2026
5.	Realização do Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento	25/02/2026
6.	Obtenção do registro da Oferta Secundária junto à CVM Divulgação de Anúncio de Início (conforme definido abaixo) Disponibilização do Prospecto Definitivo	27/02/2026
7.	Procedimento de Alocação Data de Liquidação da Oferta Secundária	02/03/2026
8.	Data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme definido abaixo)	180 dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início

(1) Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações e a critério do Ofertante e do Coordenador Líder. Nos termos do artigo 67, §2º da Resolução CVM 160, a modificação do cronograma de distribuição não depende de prévia aprovação da CVM.

Na hipótese de alteração das circunstâncias, modificação ou revogação da Oferta Secundária, o cronograma acima será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta Secundária serão publicados e divulgados nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nas páginas da rede mundial de computadores do Ofertante, da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos endereços abaixo indicados ("Meios de Divulgação"):

COORDENADOR LÍDER E OFERTANTE

www.xpi.com.br (neste *website*, acessar a aba "Produtos e Serviços", depois clicar em "Ofertas públicas" e depois selecionar "Oferta Pública de Distribuição Secundária de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 488ª (Quadringentésima Octogésima Oitava) Emissão, em Classe Única, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Sendas Distribuidora S.A." e, então, localizar no documento desejado).

EMISSORA

https://app.opea.com.br/pt/emissoes (neste *website*, Digitar na barra e pesquisa o seguinte código ISIN: "BRRBRACIR184" e acessar o quadro da operação. Assim que abrir, o referido quadro conterá todas as informações públicas da operação que devem ser acessadas mediante navegação dos campos interativos).

Fundos.NET (CVM e B3)

www.gov.br/cvm (neste *website*, clicar no ícone de menu a Comissão de Valores Mobiliários, acessar "Assuntos", clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM), clicar em "Companhias", clicar em "Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)", e clicar no link "Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)". Na página clicar no canto superior esquerdo em "Exibir Filtros", em "Tipo de Certificado" selecionar "CRI" e em "Securitizadora" buscar "Opea Securitizadora S.A.". Em seguida, clicar "Categoria" e selecionar "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e, no campo "Tipo" selecionar o documento desejado e no "Período de Entrega", inserir o período de 01/01/2026 até a data da busca. Localizar o documento desejado e selecionar o "Download").

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta Secundária se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta Secundária; 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 Secundária; e (ii) deverá suspender a Oferta Secundária quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta Secundária 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 Secundária e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento do respectivo registro caso este ainda não tenha sido concedido.

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

b) os prazos, condições e forma para:

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

A Oferta Secundária será conduzida pelo Coordenador Líder conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160 e previsto neste Prospecto Preliminar ("Plano de Distribuição"), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores Qualificados acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição dos CRI Objeto da Oferta Secundária por qualquer número de Investidores Qualificados.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta Secundária realizarão a distribuição pública dos CRI Objeto da Oferta Secundária de forma a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores Qualificados seja equitativo.

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

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

Após o início da Oferta a Mercado, observado o disposto neste Prospecto Preliminar, entre 05 de fevereiro de 2026 e 24 de fevereiro de 2026 ("**Período de Reserva**"), os Investidores interessados na subscrição dos CRI Objeto da Oferta Secundária deverão formalizar suas intenções de investimento para subscrição dos CRI Objeto da Oferta Secundária junto às Instituições Participantes da Oferta Secundária, conforme o caso, e, na data de realização do Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores Profissionais interessados na subscrição dos CRI Objeto da Oferta Secundária também poderão formalizar suas intenções de investimento, na forma de carta proposta (a ser disponibilizada pelo Coordenador Líder), junto ao Coordenador Líder, indicando, em ambos os casos, a quantidade de CRI Objeto da Oferta Secundária desejada.

Os Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI Objeto da Oferta Secundária por meio do envio de intenção de investimento e que tiverem suas intenções alocadas, estarão dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo certo que a intenção de investimento preenchida pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160.

As intenções de investimento direcionados às Instituições Participantes da Oferta, realizadas pelos Investidores, poderão ser revogadas nos casos descritos na seção 7, subitem 7.3 deste Prospecto.

(ii) Subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso

A liquidação (inclusive física) da Oferta Secundária dar-se-á nas datas em que ocorrer o efetivo pagamento dos CRI Objeto da Oferta Secundária, após a devida compensação bancária, em valor correspondente ao Preço de Aquisição, multiplicado pela quantidade de CRI Objeto da Oferta Secundária efetivamente adquiridos e liquidados na respectiva data (cada uma, uma "**Data de Liquidação**").

A liquidação financeira será realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3.

(iii) Distribuição junto ao público investidor em geral

No Dia Útil imediatamente subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta Secundária, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI Objeto da Oferta Secundária poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados. A negociação entre o público investidor em geral não é permitida, uma vez que os requisitos estabelecidos na regulamentação pertinente, na presente data, não se encontram atendidos.

(iv) Posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia

Não aplicável, tendo em vista que a Oferta Secundária será realizada pelo Coordenador Líder sob o regime de melhores esforços de colocação.

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

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

(vi) Quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral

Não aplicável.

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

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI Objeto da Oferta Secundária poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados, no Dia Útil imediatamente subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta Secundária. A negociação entre o público investidor em geral **não** é permitida, uma vez que os requisitos estabelecidos na regulamentação pertinente, na presente data, **não** se encontram atendidos.

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 NOS CRI OBJETO DA OFERTA SECUNDÁRIA NÃO É ADEQUADO AOS INVESTIDORES QUE: (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ COM RELAÇÃO AOS CRI ADQUIRIDOS, UMA VEZ QUE A NEGOCIAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS NO MERCADO SECUNDÁRIO BRASILEIRO APRESENTA BAIXA LIQUIDEZ; (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA E/OU DO SEU SETOR DE ATUAÇÃO; E/OU (III) NÃO TENHAM PROFUNDO CONHECIMENTO DOS RISCOS ENVOLVIDOS NA OPERAÇÃO, INCLUINDO TRIBUTÁRIOS E RELATIVOS AO PATRIMÔNIO SEPARADO, OU QUE NÃO TENHAM ACESSO À CONSULTORIA ESPECIALIZADA.

PARA UMA AVALIAÇÃO ADEQUADA DOS RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NOS CRI OBJETO DA OFERTA SECUNDÁRIA, OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO", DESTE PROSPECTO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA SECUNDÁRIA.

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 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 Secundária 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 Secundária; (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 Secundária foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; e (c) os Investidores que já tiverem aderido à Oferta Secundária 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 Secundária, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta Secundária, 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 Aquisição, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes ("**Critérios de Restituição**"), no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) seja verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento; ou (ii) a Oferta Secundária seja suspensa, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou o cancelamento deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta Secundária, bem como o Investidor que já tiver aderido à Oferta Secundária 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 Secundária, 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 do Prospecto Definitivo no caso do inciso (i) acima ou da suspensão da Oferta Secundária, 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 Aquisição, 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 Secundária seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; (ii) a Oferta Secundária seja revogada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160; ou (iii) o Contrato de Distribuição da Oferta Secundária 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 Aquisição, 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 Secundária.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a Oferta pública esteja submetida

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta Secundária somente terá início após: (i) a concessão do registro da Oferta Secundária pela CVM; (ii) a divulgação do Anúncio de Início, nos Meios de Divulgação (conforme definido abaixo); e (iii) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores, nos Meios de Divulgação. A Oferta a Mercado é irrevogável, observado o disposto no Contrato de Distribuição da Oferta Secundária.

Tendo em vista o regime de colocação em melhores esforços para a totalidade dos CRI Objeto da Oferta Secundária, os quais são destinados exclusivamente a Investidores Qualificados, será admitida a Distribuição Parcial dos CRI Objeto da Oferta Secundária, não havendo um montante mínimo de colocação no âmbito da Oferta Secundária, observado os termos do parágrafo 5º do artigo 73 e do artigo 75 da Resolução CVM 160.

Caso haja colocação de qualquer quantidade dos CRI Objeto da Oferta Secundária, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Ofertante, poderá encerrar a Oferta Secundária, considerando, para fins da Oferta Secundária, os CRI Objeto da Oferta Secundária efetivamente adquiridos até o momento em questão.

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 (conforme definido abaixo), previstas na Cláusula 4 do Contrato de Distribuição da Oferta Secundária e na seção "*14. Contrato de Distribuição de Valores Mobiliários*" deste Prospecto.

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

Não aplicável, na medida em que não haverá distinção entre os Investidores Qualificados que compõe o público-alvo da Oferta Secundária.

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

Tendo em vista que a Oferta Secundária compreende a oferta pública de distribuição secundária dos CRI Objeto da Oferta Secundária, não envolvendo, portanto, a emissão de novos valores mobiliários pela Emissora, não há aprovações societárias específicas para fins da Oferta Secundária por parte dos Cedentes e/ou da Emissora.

Adicionalmente, não é necessária a obtenção de aprovação em assembleia geral de acionistas do Ofertante, em reunião do conselho de administração do Ofertante ou em reunião da diretoria do Ofertante para a autorização e realização da Oferta Secundária. Nesse sentido, o Ofertante declara que **(i)** está ciente da possibilidade de Distribuição Parcial, sendo que não haverá um montante mínimo de colocação no âmbito da Oferta Secundária, observado os termos do artigo 73, parágrafo 5º, e do artigo 75 da Resolução CVM 160. Nesse sentido, caso haja colocação de qualquer quantidade dos CRI Objeto da Oferta Secundária, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Ofertante, poderá encerrar a Oferta Secundária, considerando, para fins da Oferta Secundária, os CRI efetivamente adquiridos até o momento em questão; e **(ii)** possui plenos poderes para, em caso de Distribuição Parcial, autorizar a colocação parcial dos CRI Objeto da Oferta Secundária.

Para a Emissora, a Emissão e a Oferta Primária não dependeram de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do Artigo 29, Parágrafo Terceiro, do Estatuto Social aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em29 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.

A realização da Cessão de Créditos e da Operação de Securitização, pelos Cedentes, bem como a outorga das Alienações Fiduciárias e a celebração dos Documentos da Operação dos quais são parte, foram aprovadas por meio das reuniões de sócios dos Cedentes realizadas em 23 de dezembro de 2025, sendo que as respectivas atas constam do Anexo I do presente Prospecto ("**Aprovações Societárias dos Cedentes**").

8.4. Regime de Distribuição

Desde que todas as Condições Precedentes tenham sido satisfeitas, o Coordenador Líder realizará, em regime de melhores esforços, a distribuição pública secundária dos CRI Objeto da Oferta Secundária, todos de titularidade do Ofertante, observado a possibilidade de Distribuição Parcial, de acordo com as disposições da Resolução CVM 160 e de acordo com os termos do Contrato de Distribuição da Oferta Secundária.

Os CRI Objeto da Oferta Secundária ora ofertados serão objeto de distribuição pública secundária, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, conduzida pelo Coordenador Líder, na qualidade de instituição intermediária da Oferta Secundária, sob o regime de melhores esforços de colocação, em condições que assegurem tratamento equitativo aos destinatários e aceitantes da Oferta Secundária, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 160.

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

Coleta de Intenções de Investimento. O Coordenador Líder realizará procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos Investidores, com recebimento de reservas, para (i) verificar a existência de demanda para a colocação da totalidade dos CRI Objeto da Oferta Secundária; e (ii) definir a alocação dos CRI Objeto da Oferta Secundária entre os Investidores da Oferta Secundária, observada a possibilidade de Distribuição Parcial ("**Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento**"). Para fins de esclarecimento, não será adotado Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento para determinação do Preço de Aquisição, o qual será fixado nos termos da seção 2.6 deste Prospecto.

A intenção de realização do Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento será comunicada à CVM juntamente com o requerimento de registro da Oferta Secundária.

Período de Reserva. Durante o Período de Reserva, os Investidores interessados na subscrição dos CRI Objeto da Oferta Secundária deverão formalizar suas intenções de investimento para subscrição dos CRI Objeto da Oferta Secundária junto às Instituições Participantes da Oferta Secundária, conforme o caso, e, na data de realização do Procedimento de Coleta de Intenções de Investimentos, os Investidores Profissionais interessados na subscrição dos CRI Objeto da Oferta Secundária também poderão formalizar suas intenções de investimento, na forma de carta proposta (a ser disponibilizada pelo Coordenador Líder), junto ao Coordenador Líder, indicando, em ambos os casos, a quantidade de CRI Objeto da Oferta Secundária desejada.

O recebimento de reservas para subscrição dos CRI Objeto da Oferta Secundária somente será admitido após 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação deste Prospecto Preliminar.

Os Investidores deverão indicar nas suas intenções de investimento (i) a quantidade de CRI Objeto da Oferta Secundária que desejam subscrever, e (ii) sua condição ou não de Pessoa Vinculada (conforme definido abaixo), sob pena de cancelamento da respectiva intenção de investimento.

A intenção de investimento constitui ato de aceitação, pelos Investidores, dos termos e condições da Oferta Secundária e, e tem caráter irrevogável, exceto (i) em caso de divergência relevante entre as informações constantes deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, ou (ii) nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta.

A intenção de investimento deverá: (i) conter as condições de integralização e subscrição dos CRI Objeto da Oferta Secundária; (ii) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (iii) incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Prospecto Preliminar e da Lâmina (conforme definido abaixo); e (iv) nos casos em que haja modificação de Oferta Secundária, cientificar, com destaque, que a Oferta Secundária original foi alterada e incluir declaração assinada pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta Secundária.

As intenções de investimento formalizadas devem ser mantidas pelas Instituições Participantes da Oferta Secundária à disposição da CVM.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NESTE PROSPECTO PRELIMINAR E NA LÂMINA, ESPECIALMENTE NA SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO", QUE TRATA, DENTRE OUTROS, SOBRE OS RISCOS AOS QUAIS A OFERTA SECUNDÁRIA ESTÁ EXPOSTA; E (II) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE FORMALIZAR A SUA INTENÇÃO DE INVESTIMENTO, PARA VERIFICAR OS PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELA RESPECTIVA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA CADASTRO DO INVESTIDOR E EFETIVAÇÃO DA INTENÇÃO DE INVESTIMENTO, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, PRAZOS ESTABELECIDOS PARA A REALIZAÇÃO DA INTENÇÃO DE INVESTIMENTO E EVENTUAL NECESSIDADE DE DEPÓSITO PRÉVIO DO INVESTIMENTO PRETENDIDO.

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

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

Critério de Rateio. Caso, na data do Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento, seja verificado que o total de CRI objeto das intenções de investimento admitidas pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta Secundária excedeu o Valor Total da Oferta Secundária, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Ofertante, melhor atendam os objetivos da Oferta Secundária, podendo levar em consideração relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e/ou do Ofertante, nos termos do artigo 49, parágrafo único, da Resolução CVM 160.

O resultado do procedimento de rateio será informado a cada Investidor, pela respectiva Instituição Participante da Oferta Secundária, após o término do Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento, por endereço eletrônico ou telefone indicado na intenção de investimento ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes.

Os Investidores alocados deverão realizar a integralização das CRI Objeto da Oferta Secundária pelo Preço de Aquisição, mediante o pagamento à vista, na Data de Liquidação (conforme definido abaixo), em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis.

Pessoas Vinculadas. Nos termos do artigo 56, § 4º, da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de Investidores da Oferta Secundária que sejam Pessoas Vinculadas. Para fins da Oferta Secundária, serão consideradas "**Pessoas Vinculadas**", conforme deverá ser obrigatoriamente indicado por cada um dos Investidores na respectiva intenção de investimento, sob pena de cancelamento nos termos deste Prospecto Preliminar, as seguintes pessoas: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, do Ofertante, da Emissora, dos Cedentes ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores (incluindo, sem limitação, pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário) e/ou administradores, bem como empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta Secundária; (iii) assessores de investimento que prestem serviços a qualquer das Instituições Participantes da Oferta Secundária; (iv) demais profissionais que mantenham, com qualquer das Instituições Participantes da Oferta Secundária, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (v) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta Secundária; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta Secundária; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (iv); e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Caso seja verificado pelo Coordenador Líder excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI Objeto da Oferta Secundária ofertados, não será permitida a colocação de CRI Objeto da Oferta Secundária perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e as intenções de investimento realizadas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas disposta acima, não se aplica (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; e (ii) aos casos em que, considerando o cancelamento previsto acima, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente fique inferior à quantidade de CRI Objeto da Oferta Secundária ofertada. Na hipótese do item (ii), a colocação dos CRI Objeto da Oferta Secundária perante Pessoas Vinculadas será permitida, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI Objeto da Oferta Secundária ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI Objeto da Oferta Secundária por elas demandadas.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI Objeto da Oferta Secundária ofertados, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

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

O investimento nos CRI Objeto da Oferta Secundária por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas pode ter impacto adverso na liquidez dos CRI Objeto da Oferta Secundária no mercado secundário. Para mais informações, vide seção "4. Fatores de Risco" deste Prospecto.

Aceitação da Oferta Secundária. Os Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI Objeto da Oferta Secundária por meio do envio de intenção de investimento e que tiverem suas intenções alocadas, estarão dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo certo que a intenção de investimento preenchida pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160.

Distribuição Parcial: Tendo em vista o regime de colocação em melhores esforços para a totalidade dos CRI Objeto da Oferta Secundária, as quais são destinados exclusivamente para Investidores Qualificados, será admitida a Distribuição Parcial dos CRI Objeto da Oferta Secundária, não havendo um montante mínimo de colocação no âmbito da Oferta Secundária, observado os termos do parágrafo 5º do artigo 73 e do artigo 75 da Resolução CVM 160.

Caso haja colocação de qualquer quantidade dos CRI Objeto da Oferta Secundária, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Ofertante, poderá encerrar a Oferta Secundária, considerando, para fins da Oferta Secundária, os CRI Objeto da Oferta Secundária efetivamente adquiridos até o momento em questão.

Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores poderão, na intenção de investimento da Oferta Secundária, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade dos CRI Objeto da Oferta Secundária objeto da Oferta Secundária, sendo que, se tal condição não for implementada, o Investidor não será elegível a efetuar o pagamento do Preço de Aquisição; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de CRI Objeto da Oferta Secundária, definida conforme exclusivo critério do Investidor, podendo o Investidor, no momento da aceitação, indicar se, caso seja implementada a condição prevista, permanecerá com a totalidade dos CRI Objeto da Oferta Secundária a serem subscritos por tal Investidor ou com a quantidade equivalente à proporção entre a quantidade de CRI Objeto da Oferta Secundária efetivamente distribuída e a quantidade de CRI Objeto da Oferta Secundária originalmente objeto da Oferta Secundária, sendo certo que na falta da manifestação, presumir-se-á o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI Objeto da Oferta Secundária a serem subscritos, conforme especificado no documento de aceitação. Se o Investidor tiver indicado proporção ou quantidade mínima e tal condição não for implementada, o Investidor não será elegível a efetuar o pagamento do Preço de Aquisição.

Em caso de Distribuição Parcial, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação da ordem de investimento.

8.6. Formador de Mercado

Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, o Coordenador Líder recomendou formalmente, por meio do Contrato de Distribuição da Oferta Secundária, à Emissora, ao Ofertante e aos Cedentes a contratar a instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os CRI Objeto da Oferta Secundária.

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver

Não será constituído, pelo Ofertante, fundo de sustentação de liquidez, tampouco será celebrado contrato de garantia de liquidez, para os CRI Objeto da Oferta Secundária. Não será firmado, ainda, pelo Ofertante, contrato de estabilização de preço dos CRI Objeto da Oferta Secundária no mercado secundário.

8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento

Não haverá limite máximo de aplicação em CRI Objeto da Oferta Secundária, respeitado o Valor Total da Emissão. O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta Secundária será de 1 (um) CRI, totalizando a importância de R$ 1.008,03 (mil e oito reais e três centavos), considerando o Preço Indicativo de Referência.

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

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

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

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

Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da emissão do CRI.

Com a finalidade de garantir o fiel, pontual e integral cumprimento: (i) dos Créditos Imobiliários; (ii) da totalidade das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários; (iii) da totalidade das obrigações pecuniárias ou não, assumidas pelos Cedentes nos termos deste Contrato, tais como a Recompra Compulsória e a Multa Indenizatória; e (iv) de todos e quaisquer tributos, taxas, honorários advocatícios e despesas judiciais e/ou extrajudiciais incidentes sobre a excussão das Garantias, estão sendo constituídas as seguintes garantias:

(a) Alienação Fiduciária dos Imóveis, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária, observado que a Alienação Fiduciária sobre o Imóvel Araguaína será celebrada em caráter superveniente, nos termos respectivo Contrato de Alienação Fiduciária; e

(b) Endosso dos Seguros.

Seguro dos Imóveis Alienados Fiduciariamente. Os Cedentes comprometeram-se a manter vigentes, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, apólices dos Seguros, renovando-as ou contratando-as sempre que necessário, de forma a assegurar que não haja, em momento algum, descontinuidade na cobertura.

Nos termos da Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizada em 28 de janeiro de 2026 ("**AGT**"), foi aprovada, entre outras matérias a concessão de prazo adicional de até 30 (trinta) dias corridos, contados da data de realização da AGT, para que as Cedentes cumpram a obrigação de apresentar à Emissora apólices dos Seguros, ou a comprovação da contratação dos Seguros em nome da Securitizadora, conforme prevista na Cláusula 5.2.2 do Contrato de Cessão, bem como que o referido descumprimento da referida obrigação, no prazo acordado na Cláusula 5.2.2. do Contrato de Cessão, não configure um Evento de Recompra Compulsória nos termos do item (iii) da Cláusula 6.2.4 do Termo de Securitização.

Para mais informações sobre o risco relativo ao Endosso dos Seguros veja o fator de risco "Risco de Não Realização ou Atraso no Endosso das Apólices de Seguro" na página 36 deste Prospecto.

Alienação Fiduciária dos Imóveis. Em garantia das Obrigações Garantidas, as Cedentes alienaram e transferiram fiduciariamente, de forma irrevogável e irretratável, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, em favor da Securitizadora e seus respectivos sucessores e eventuais cessionários permitidos, livre e desembaraçado de quaisquer Ônus (conforme abaixo definido), gravames ou restrições, dos imóveis descritos abaixo, nos termos da Lei 9.514, bem como todo e qualquer direito relativo aos Imóveis que esta detenha ou venha a possuir, nos termos e condições previstos nos Contratos de Alienação Fiduciária:

- imóvel objeto da matrícula nº 11.731 do Segundo Oficial de Registro de Imóvel de Ribeirão Preto, estado de São Paulo de titularidade da Sukces Strumien Desenvolvimento Imobiliario Ltda. ("**Imóvel Ribeirão Preto**");
- imóvel objeto da matrícula nº 197.192 do 11º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo de titularidade da Sukces Klapon Desenvolvimento Imobiliario Ltda. ("**Imóvel Capão Redondo**");
- imóvel objeto da matrícula nº 63.563 do Cartório de Registro de Imóveis de Araruama, estado do Rio de Janeiro de titularidade da Sukces Gamon Desenvolvimento Imobiliario Ltda. ("**Imóvel Araruama**"); e
- imóvel objeto da matrícula nº 108.869 do Cartório de Registro de Imóveis de Araguaína, estado do Tocantins de titularidade da Sukces Rzeka Desenvolvimento Imobiliario Ltda. ("**Imóvel Araguaína**" e, em conjunto com o Imóvel Ribeirão Preto, o Imóvel Capão Redondo e o Imóvel Araruama, os "**Imóveis**").

As Alienações Fiduciárias abrangem a propriedade dos Imóveis, e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações neles já realizadas ou a serem realizadas, quer sejam vinculados por acessão física, industrial ou natural, independentemente da espécie ou natureza, incluindo todos os produtos, subprodutos, resíduos de valor econômico e outros frutos sob qualquer forma desenvolvidos, explorados ou obtidos a partir dos Imóveis, ainda que não averbados na matrícula do respectivo Imóvel, a qual, no momento da realização da prenotação dos Contratos de Alienação Fiduciária, bem como eventuais matrículas que venham a suceder a atual matrícula do Imóvel, incluindo, mas não se limitando, em decorrência de eventuais desmembramentos, desdobramentos, estremações, incorporação imobiliária, loteamentos urbanos e/ou rurais (conforme o caso) futuros, independentemente de qualquer outra formalidade, recaindo o presente Ônus nos Imóveis, não podendo

as Cedentes ou, conforme o caso, qualquer terceiro, invocar direito de indenização ou de retenção, independentemente do título ou pretexto no que se refere aos Imóveis. Para os fins deste Prospecto, "Ônus" significa (i) qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, bloqueio judicial, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, (ii) qualquer outro ônus ou gravame, real ou não, ou (iii) qualquer promessa ou compromisso de realizar qualquer dos atos acima.

Em relação ao Imóvel Araguaína, este se encontra alienado fiduciariamente em favor do Sindicato Rural de Araguaína, inscrito no CNPJ sob o nº 01.834.183/0001-03 ("**Sindicato Rural de Araguaína**"), nos termos da "*Escritura Pública de Compra e Venda de Bem Imóvel Com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia"*, lavrada em 01 de julho de 2025, do Livro nº 7.176, às folhas 011/026, do 14º Tabelião de Notas Dr. Paulo Tupinanmbá Vampré, São Paulo, SP, conforme registro nº R-2/108.869 da matrícula do Imóvel ("**Dívida Existente**" e "**Ônus Existente**", respectivamente). Em virtude do Ônus Existente, a Alienação Fiduciária do Imóvel Araguaína foi celebrada em caráter superveniente, nos termos do parágrafo 3º do artigo 22 da Lei 9.514, e registrada na matrícula do Imóvel Araguaína junto ao cartório de registro de imóveis competente, sendo certo que se tornará eficaz a partir do cancelamento do Ônus Existente.

Em decorrência da superveniência da Alienação Fiduciária do Imóvel Araguaína, os Investidores devem ter ciência da observação dos seguintes procedimentos: (i) em observância ao parágrafo 4º do artigo 22 da Lei 9.514, havendo alienações fiduciárias sucessivas da propriedade superveniente do Imóvel Araguaína em alienação fiduciária, as anteriores terão prioridade em relação às posteriores na excussão da garantia, observado que, no caso de excussão da alienação fiduciária atualmente registrada na matrícula do Imóvel Araguaína pelo credor fiduciário anterior com alienação a terceiros, os direitos dos credores fiduciários posteriores sub-rogam-se no preço obtido, cancelando-se os registros das respectivas alienações fiduciárias; (ii) o credor fiduciário que pagar a dívida da fiduciante comum ficará sub-rogado no crédito e na propriedade fiduciária em garantia, nos termos do inciso I do caput do artigo 346 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("**Código Civil**"), conforme estabelece o parágrafo 5º do artigo 22 da Lei 9.514; (iii) o inadimplemento de quaisquer das obrigações garantidas pela propriedade fiduciária faculta ao credor declarar vencidas as demais obrigações de que for titular garantidas pelo mesmo imóvel, inclusive quando a titularidade decorrer do disposto no artigo 31 da Lei 9.514, conforme estabelece o parágrafo 6º do artigo 22 da Lei 9.514; e (iv) na hipótese do credor optar por exercer a faculdade de que trata o item "(iii)", deverá informá-lo na intimação de que trata o parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 9.514.

A partir da constituição da Alienação Fiduciária, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, as Cedentes se obrigaram a (i) manter os Imóveis, assim como os bens e direitos a ele subjacentes, sempre livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, além dos decorrentes da Alienação Fiduciária e do Ônus Existente; e (ii) não transmitir ou ceder ou, de qualquer outra forma, dispor dos Imóveis e/ou bens e direitos a ele subjacentes. Qualquer constituição de outro Ônus sobre o Imóvel e/ou os bens e direitos a ele subjacentes que não a Alienação Fiduciária e o Ônus Existente dependerá de aprovação prévia dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, conforme previsto no Termo de Securitização.

Razão de Garantia. Em qualquer Data de Verificação do LTV Máximo, a razão entre (i) o Saldo Devedor dos CRI; e (ii) o somatório do Valor Atualizado dos Imóveis da Operação objeto das Alienações Fiduciárias dos Imóveis da Operação e dos montantes depositados no Fundo de Garantia LTV (conforme definido no Termo de Securitização), a qual deverá ser igual ou inferior a 65% (sessenta e cinco por cento) ("**LTV Máximo**").

Para fins deste Prospecto:

"Data de Verificação do LTV Máximo" significa cada data de verificação do LTV Máximo, pela Securitizadora, a qual deverá ser realizada anualmente, sendo que a primeira verificação será realizada no dia 20 de dezembro de 2026 e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, ou no Dia Útil imediatamente posterior, se tal dia for final de semana ou feriado.

"Saldo Devedor dos CRI" significa a soma do Valor Nominal Unitário dos CRI acrescido da respectiva Remuneração devido no período compreendido entre o último pagamento da Remuneração e o momento da verificação, e dos Encargos Moratórios, conforme aplicáveis;

"Valor Atualizado dos Imóveis da Operação" significa o valor de mercado dos Imóveis indicado no último Laudo de Avaliação Anual.

"Laudo de Avaliação Anual" significa o laudo de avaliação anual realizado por qualquer uma das seguintes empresas: (a) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.730.611/0001-10; (b) CBRE Consultoria do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 51.718.575/0001-85; (c) Jones Lang Lasalle Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 00.999.856/0002-01; e (d) B. Internacional Real Estate Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.164.894/0001-80, não mais antigo do que 3 (três) meses da respectiva Data de Verificação do LTV Máximo e entregue com no mínimo 10 (dez) Dias Úteis de antecedência de cada Data de Verificação do LTV Máximo.

Conforme laudo de avaliação emitido em 08 de agosto de 2025, elaborado pela Colliers Technical Services Ltda. (CREA 2353571), o valor de alienação dos Imóveis corresponde aos montantes indicados abaixo. O valor dos Imóveis será considerado como valor mínimo de mercado para fins de leilão, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 24 da Lei 9.514:

Imóvel	Valor do Imóvel
Imóvel Ribeirão Preto	R$ 160.600.000,00
Imóvel Capão Redondo	R$ 121.000.000,00
Imóvel Araruama	R$ 93.600.000,00
Imóvel Araguaína	R$ 90.200.000,00

Considerando o LTV Máximo efetivo na Data de Emissão dos CRI, a emissão tinha um LTV de 59,30% (cinquenta e nove inteiros e trinta centésimos por cento).

Locação do Imóvel Ribeirão Preto. Os Investidores devem ter ciência da existência do "*Instrumento Particular de Contrato de Locação Imóvel Urbano Para Fins Não Residenciais*" celebrado em 21 de outubro de 2025 e seu aditamento datado de 29 de dezembro de 2025, firmados com a Devedora, tendo por objeto a locação do Imóvel Ribeirão Preto, devendo a referida Locação ser respeitada em todos os seus termos, cláusulas e condições, inclusive, com relação ao direito de preferência previsto no Contrato de Locação.

Locação do Imóvel Capão Redondo. Os Investidores devem ter ciência da existência do "*Instrumento Particular de Contrato de Locação Imóvel*" celebrado em 24 de novembro de 2025 e seu aditamento datado de 29 de dezembro de 2025, firmados com a Devedora, tendo por objeto a locação do Imóvel Capão Redondo, devendo a referida Locação ser respeitada em todos os seus termos, cláusulas e condições, inclusive, com relação ao direito de preferência previsto no Contrato de Locação.

Locação do Imóvel Araruama. Os Investidores devem ter ciência da existência do "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano Para Fins Não Residenciais*" celebrado em 21 de outubro de 2025, e seu aditamento datado de 29 de dezembro de 2025, firmados com a Devedora, tendo por objeto a locação do Imóvel Araruama, devendo a referida Locação ser respeitada em todos os seus termos, cláusulas e condições, inclusive, com relação ao direito de preferência previsto no Contrato de Locação.

Locação do Imóvel Araguaína. Os Investidores devem ter ciência da existência do "*Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial*" celebrado em 18 de fevereiro de 2025, e seus aditamentos datados de 17 de março de 2025, 03 de junho de 2025, 30 de junho de 2025, firmados com a Devedora, tendo por objeto a locação do Imóvel Araguaína, devendo a referida Locação ser respeitada em todos os seus termos, cláusulas e condições, inclusive, com relação ao Direito de Preferência e ao Direito de Compra (conforme abaixo definidos), na hipótese de excussão da presente Alienação Fiduciária. Foi averbado na matrícula do Imóvel, sob o AV.5-M108.869, o direito de preferência da Devedora para aquisição do Imóvel Araguaína, nos termos da Cláusula 16 do respectivo Contrato de Locação ("**Direito de Preferência**"). Ademais, há a opção de compra outorgada à Devedora, em caráter irrevogável e irretratável, conforme estabelecido no respectivo Contrato de Locação, nos termos do Contrato de Locação ("**Direito de Compra**").

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS RELATIVOS ÀS GARANTIAS VER OS FATORES DE RISCO "RISCOS RELACIONADOS ÀS GARANTIAS, AO FUNDO DE DESPESAS E AO FUNDO PARA QUITAÇÃO DA DÍVIDA EXISTENTE" NA SEÇÃO 4 DESTE PROSPECTO.

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

Os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

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

A política de investimentos da Emissora compreende a aquisição de créditos decorrentes de operações imobiliárias, com a constituição de patrimônio segregado em regime fiduciário. A seleção dos créditos a serem adquiridos baseia-se em análise de crédito específica, de acordo com a operação envolvida, bem como em relatórios de avaliação de rating emitidos por agências especializadas, conforme aplicável. A Emissora adquire, essencialmente, ativos em regime fiduciário. Esta política permite que a Emissora exerça com o papel de securitizadora de créditos, evitando riscos de exposição direta de seus negócios.

Todos os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado, a título do Fundo de Despesas, Fundo para Quitação da Dívida Existente e Fundo de Garantia LTV poderão ser aplicados pela Emissora nos investimentos em renda fixa com liquidez diária e de baixo risco, a exclusivo critério da Emissora, de acordo com as opções disponíveis, exclusivamente em letras financeiras do tesouro (LTF) e/ou operações compromissadas com lastro em letras financeiras do tesouro (LTF), desde que de por instituições financeiras de primeira linha com classificação de risco igual ou acima de "AAA", emitido por Agência de Classificação de Risco ("**Aplicações Financeiras Permitidas**").

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

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

Os Créditos Imobiliários oriundos dos Contratos de Locação possuem as seguintes características relevantes.

a) Número de direitos creditórios cedidos e valor total	O valor nominal dos Créditos Imobiliários oriundos dos Contratos de Locação, na Data Emissão, corresponde a R$ 534.151.740,00 (quinhentos e trinta e quatro milhões, cento e cinquenta e um mil e setecentos e quarenta reais), sendo que (i) o valor nominal dos Créditos Imobiliários oriundos do "*Instrumento Particular de Contrato de Locação Urbano para Fins Não Residenciais*", celebrado em 21 de outubro de 2025 entre a Devedora e a Gamon ("**Contrato de Locação Gamon**"), corresponde a R$ 54.615.362,44 (cinquenta e quatro milhões, seiscentos e quinze mil, trezentos e sessenta e dois reais e quarenta e quatro centavos), na Data de Emissão; (ii) o valor nominal dos Créditos Imobiliários oriundos do "*Instrumento Particular de Contrato de Locação Urbano para Fins Não Residenciais*", celebrado em 21 de outubro de 2025 entre a Devedora e a Strumien ("**Contrato de Locação Strumien**"), corresponde a R$ 111.561.859,33 (cento e onze milhões, quinhentos e sessenta e um mil, oitocentos e cinquenta e nove reais e trinta e três centavos), na Data de Emissão; (iii) o valor nominal dos Créditos Imobiliários oriundos do "*Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial*", celebrado em 18 de fevereiro de 2025, conforme aditado em 17 de março de 2025, em 03 de junho de 2025 e em 30 de junho de 2025 , entre a Devedora e a Rzeka ("**Contrato de Locação Rzeka**"), corresponde a R$ 26.869.802,96 (vinte e seis milhões, oitocentos e sessenta e nove mil, oitocentos e dois reais e noventa e seis centavos), na Data de Emissão; e, (iv) o valor nominal dos Créditos Imobiliários oriundos do "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel*", celebrado em 24 de novembro de 2025, entre a Devedora e a Klapon ("**Contrato de Locação Klapon**" e, em conjunto com o Contrato de Locação Gamon, o Contrato de Locação Strumien e o Contrato de Locação Rzeka, os "**Contratos de Locação**"), corresponde a R$ 82.952.975,27 (oitenta e dois milhões, novecentos e cinquenta e dois mil, novecentos e setenta e cinco reais e vinte e sete centavos), na Data de Emissão ("**Valor Total dos Créditos Imobiliários**"). O imóvel objeto do Contrato de Locação Gamon é localizado no lote nº 47-A, na Rua Getúlio Vargas, nº 2299, Bairro Parque Hotel, CEP 28970-000, no município de Araruama, Estado do Rio de Janeiro, devidamente registrado sob a matrícula nº 63.563 do Cartório de Registro de Imóveis de Araruama/RJ. O imóvel objeto do Contrato de Locação Strumien é localizado na gleba A1, na Rua Emílio Moço, s/n, Bairro Jardim Palma Travassos, CEP 14091-285, no município de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, devidamente registrado sob a matrícula nº 211.731 do Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP. O imóvel objeto do Contrato de Locação Rzeka é localizado no lote nº 01-A da Quadra nº 01-A, na Rua Haroldo Veloso, s/n, Chácara nº 212, Bairro Senador, no município de Araguaína, Estado do Tocantins, devidamente registrado sob a matrícula nº 108.869 do Cartório de Registro de Imóveis de Araguaína/TO. O imóvel objeto do Contrato de Locação Klapon na rua Quinta da Confiança, nº 210, Bairro Parque Claudia, CEP 05852-480, no município de São Paulo, Estado de São Paulo, devidamente registrado sob a matrícula nº 197.192 do Cartório de Registro de Imóveis competente da Comarca de São Paulo/SP.
b) Taxas de juros ou de retornos incidentes sobre os direitos creditórios cedidos	IPCA, com periodicidade anual.
c) Prazos de vencimento dos créditos	Os Créditos Imobiliários têm prazo de vencimento de 180 (cento e oitenta) meses, vencendo-se, portanto, em 15 de dezembro de 2040.
d) Períodos de amortização	O pagamento dos Créditos Imobiliários é realizado mensalmente, nos termos dos Contratos de Locação.
e) Finalidade dos créditos	Os recursos captados pelas Cedentes por meio do Contrato de Cessão serão utilizados no curso ordinário de seus negócios, sem destinação em específico.
f) Descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos	Os Contratos de Locação não contam com quaisquer garantias. Ademais, no âmbito da cessão dos Créditos Imobiliários, com a finalidade de garantir o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, estão sendo constituídas as Alienações Fiduciárias e o Endosso dos Seguros. **Para mais informações sobre as Garantias veja a seção 9.2 deste Prospecto.**

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

Em 24 de dezembro de 2025, os Cedentes cederam à Securitizadora os Créditos Imobiliários, por meio do Contrato de Cessão. Referida cessão de crédito foi realizada sem qualquer coobrigação dos Cedentes, e os direitos creditórios cedidos estão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza. Na mesma data, a Securitizadora emitiu as CCI representativas dos Créditos Imobiliários nos termos da Escritura de Emissão de CCI, celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante.

Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora pagou aos Cedentes o respectivo Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão. O pagamento do Valor da Cessão implicou a desoneração e quitação automática da Devedora e da Emissora para com os Cedentes em relação ao pagamento do preço devido pela Devedora relativo aos Créditos Imobiliários, sub-rogando-se a Securitizadora em todos os direitos creditícios e garantias oriundos dos Créditos Imobiliários, permanecendo os Cedentes responsáveis, exclusivamente perante a Devedora, tão somente pelas obrigações por eles assumidas nos termos dos Contratos de Locação.

A Securitizadora emitiu 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário integrais representativas dos Créditos Imobiliários, por meio da celebração da Escritura de Emissão de CCI, e, por meio do Termo de Securitização, a Emissora vinculou os Créditos Imobiliários aos CRI, representados pelas CCI, nos termos da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, para que sirvam de lastro para a emissão dos CRI.

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 devidos, em sua integralidade, pela Devedora.

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

A cessão do crédito pelas Cedentes no âmbito da cessão dos Créditos Imobiliários se dá em razão da necessidade de recebimento antecipado dos valores devidos no âmbito dos Contratos de Locação. As Cedentes realizaram, previamente à celebração dos respectivos Contratos de Locação, análise geral da Devedora, verificando, por exemplo, o segmento de atuação, a situação reputacional e financeira da Devedora.

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

As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários são exercidas pelos Cedentes em nome da Securitizadora, ou por outros terceiros a serem por ela contratados, incluindo-se nessas atividades, sem limitação:

(i) controlar mensalmente a evolução dos respectivos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas nos Contratos de Locação e nas CCI; e

(ii) informar imediatamente à Securitizadora quando tomar conhecimento de qualquer situação de inadimplemento da Devedora.

Os Cedentes efetuarão, direta ou indiretamente, a cobrança da Devedora, em relação aos Créditos Imobiliários em atraso, nos seguintes termos:

(i) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, especialmente nos termos dos Contratos de Locação, sendo que todas as despesas inerentes serão arcadas diretamente pelos Cedentes; e

(ii) usar da necessária diligência no acompanhamento das ações judiciais, em todos os seus trâmites até o final, em qualquer instância, foro ou tribunal, sendo que todas as despesas serão arcadas diretamente pelos Cedentes.

A obrigação de administração dos Créditos Imobiliários pelos Cedentes aqui estabelecida não implicará, em hipótese alguma, em solidariedade entre eles e a Devedora, no caso de inadimplemento de obrigação pela Devedora.

Adicionalmente cabe à Securitizadora diretamente:

(a) zelar e diligenciar para que os Créditos Imobiliários sejam realizados e recebidos nos termos dos Documentos da Operação, de modo a permitir o pagamento pontual dos valores devidos aos Titulares dos CRI, observada a obrigação da Devedora de pagar os Créditos Imobiliários ou outros valores por ela devidos nos termos dos Contratos de Locação, bem como os termos e condições estabelecidos no Contrato de Cessão e nas Garantias;

(b) receber, de forma direta e exclusiva, todos os pagamentos que vierem a ser efetuados pela Devedora por conta dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação; e

(c) emitir, em até 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes ao do recebimento do termo de quitação dos CRI, emitido pelo Agente Fiduciário, o termo de liberação das Garantias quando encerrados os compromissos contratuais por ela garantidos, conforme previsto nos Documentos da Operação.

Cobrança dos Créditos Imobiliários: A Securitizadora ou terceiro que assumir tal função, na qualidade de agente de cobrança, será responsável pela cobrança administrativa e judicial, se necessária, dos Créditos Imobiliários, os quais são depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado.

Destinação das Sobras. Após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, observada a ordem e prioridade de pagamentos prevista no Termo de Securitização, sobejarem Créditos Imobiliários ("**Sobras de Créditos Imobiliários**"), seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Cessionária aos Cedentes, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da elaboração do Termo de Quitação das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido) pela Securitizadora. Ainda, caso os Cedentes e/ou a Devedora estejam devidamente adimplentes com suas obrigações, as Sobras de Créditos Imobiliários apuradas no mês anterior poderão ser liberadas aos Cedentes após o pagamento da parcela mensal dos CRI devida no mês em referência, conforme a ordem e prioridade de pagamentos prevista no Termo de Securitização.

O "**Termo de Quitação das Obrigações Garantidas**" deverá ser elaborado pela Securitizadora no prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

Destinação de Indenização. Caso seja devido qualquer montante a título de Indenização (conforme abaixo definido) no âmbito dos Contratos de Locação, este deverá ser pago diretamente, pela Devedora à Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão, sendo certo que a Securitizadora deverá utilizar os recursos decorrentes da Indenização para quitação das Obrigações Garantidas.

Os Cedentes deverão informar a Securitizadora em até 2 (dois) Dias Úteis acerca de todo e qualquer recebimento de recursos a título de Indenização, bem como encaminhar a comprovação da transferência destes recursos oriundos da Indenização para a Conta Centralizadora (conforme abaixo definido).

Após o recebimento de qualquer Indenização, a Securitizadora, na qualidade de emissora dos CRI, deverá realizar, obrigatoriamente: (a) o resgate antecipado da totalidade dos CRI, caso seja recebida a Indenização em valor igual ou superior ao saldo em aberto dos CRI; ou (b) a amortização extraordinária dos CRI, caso seja recebida Indenização em valor inferior ao saldo em aberto dos CRI, observados os prazos e procedimentos previstos no Termo de Securitização; sendo certo que, no caso de sobejarem valores recebidos a título de Indenização após o resgate antecipado da totalidade dos CRI ("**Sobras de Indenização**"), tais Sobras de Indenização devem ser restituídas pela Securitizadora aos respectivos Cedentes, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do referido recebimento pela Securitizadora do Termo de Quitação das Obrigações Garantidas.

Para fins deste Prospecto, "Indenização" significa qualquer indenização a ser paga pela Devedora ou eventuais garantidores aos Cedentes nos casos previstos nos respectivos Contratos de Locação.

Notificação à Devedora. Os Cedentes enviaram notificação à Devedora sobre a Cessão de Créditos, conforme previsto no artigo 290 do Código Civil, instruindo a Devedora a efetuar os pagamentos relativos aos Créditos Imobiliários diretamente e prioritariamente na conta corrente n.º 98765-0, agência 0910, do **ITAÚ UNIBANCO S.A.** (n.º 341), de titularidade da Securitizadora, vinculada ao Patrimônio Separado dos CRI ("**Conta Arrecadadora**") ou, alternativamente, se assim solicitado pela Securitizadora na conta corrente n.º 12620-9, agência 0001, de titularidade da Securitizadora e vinculado ao Patrimônio Separado dos CRI na Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (535) ("**Conta Centralizadora**" e em conjunto ou alternativamente com Conta Arrecadadora, conforme aplicável, "**Conta do Patrimônio Separado**").

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

Até a presente data, não ocorreram quaisquer perdas e/ou em pré-pagamentos com relação aos Créditos Imobiliários.

A Devedora não possui, na data deste Prospecto, qualquer inadimplência ou pré-pagamento em relação a obrigações assumidas em outras operações de financiamento ou securitização imobiliário com características semelhantes às dos Créditos Imobiliários que lastreiam a Emissão compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.

No período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta Secundária, a Emissora pôde verificar que, aproximadamente, 7,12% (sete inteiros e doze centésimos por cento) dos CRI de sua emissão com lastro em direitos creditórios com a mesma natureza dos Créditos Imobiliários 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 dos coordenadores da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a securitizadora e os coordenadores tenham a respeito, ainda que parciais

Não obstante os melhores esforços da Emissora, da Devedora, do Ofertante, 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, o Ofertante 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 dos 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.

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

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

Haverá possibilidade de pré-pagamento dos Créditos Imobiliários, nos termos previstos nos subitens do item 10.9 abaixo, sendo certo que, em caso de pré-pagamento dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora deverá realizar o Resgate Antecipado Obrigatório Total ou a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, conforme o caso.

Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI

Os CRI serão resgatados antecipadamente de forma total ("**Resgate Antecipado Obrigatório Total**"), na hipótese de: (i) ocorrência de um dos Eventos de Recompra Compulsória que afete a totalidade dos Créditos Imobiliários, (ii) ocorrência de qualquer Evento de Multa Indenizatória que impacte a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos previstos no Contrato de Cessão; ou (iii) ocorrência de Recompra Facultativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos previstos no Contrato de Cessão; ou (iv) ocorrência de Recompra – Indisponibilidade IPCA.

A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses acima para promover o Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI. Neste caso, a Emissora deverá informar aos Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, o evento que ensejará o Resgate Antecipado Obrigatório Total, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento ou da data em que ocorrer ou em que devesse ter ocorrido a Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberar sobre um Evento de Recompra Não Automática. Para fins deste dispositivo, a Emissora deverá comunicar a B3 com prazo de antecedência mínimo de 3 (três) Dias Úteis em relação à data em que o respectivo Resgate Antecipado Obrigatório Total será implementado.

Por ocasião do Resgate Antecipado Obrigatório Total na hipótese de (i) ocorrência de um dos Eventos de Recompra Compulsória que afete a totalidade dos Créditos Imobiliários, (ii) ocorrência de qualquer Evento de Multa Indenizatória que impacte a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos previstos no Contrato de Cessão, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento de montante equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, acrescido (i) da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a Data de Pagamento da respectiva Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Obrigatório Total; (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Obrigatório Total, se houver.

Por ocasião do Resgate Antecipado Obrigatório Total em decorrência da Recompra Facultativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, o valor devido pelos Cedentes será equivalente ao saldo devedor dos CRI, a ser apurado na data da efetiva Recompra Facultativa, acrescido de prêmio equivalente a 0,70% (setenta centésimos por cento), conforme fórmula de cálculo abaixo ("Prêmio Recompra Facultativa"):

$$\boldsymbol{Prêmio\ da\ Recompra\ Facultativa} = \boldsymbol{Saldo\ Devedor\ Atualizado\ dos\ CRI\ X\ 0{,}70\%\ X\ Duration\ Remanescente}$$

Sendo:

Saldo Devedor Atualizado dos CRI: Saldo devedor atualizado dos CRI, a ser calculado nos termos do Termo de Securitização, bem como eventuais Despesas (conforme abaixo definido), tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Cessão ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data da efetiva Recompra Facultativa.

Duration Remanescente: Calculada conforme fórmula abaixo:

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

n = número de pagamentos de remuneração e/ou amortização;

t = número de dias úteis entre a data da Recompra Facultativa e a data prevista de pagamentos de remuneração e/ou amortização programados

FCt = valor projetado de pagamento de remuneração e/ou amortização programados no prazo de t Dias Úteis

i = Remuneração dos CRI, conforme definida no item 2.6 abaixo;

A Emissora comunicará os Titulares dos CRI acerca da Recompra Facultativa e consequentemente Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, a qual deverá constar: (i) a data do Resgate Antecipado Obrigatório Total; (ii) menção ao valor do Resgate Antecipado Obrigatório Total; (iii) data de realização da recompra que der causa ao Resgate Antecipado Obrigatório Total; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Obrigatório Total.

Os CRI objeto do Resgate Antecipado Obrigatório Total serão obrigatoriamente cancelados.

A data para realização de qualquer Resgate Antecipado Obrigatório Total deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil

Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI

Os CRI serão amortizados extraordinariamente de forma parcial ("**Amortização Extraordinária Obrigatória**"), na hipótese de: (i) ocorrência de um dos Eventos de Recompra Compulsória que afete parcialmente os Créditos Imobiliários, nos termos previstos no Contrato de Cessão, e, consequentemente, na parcela do saldo devedor dos CRI; (ii) ocorrência de qualquer Eventos de Multa Indenizatória que impacte parcialmente os Créditos Imobiliários, nos termos previstos no Contrato de Cessão, e, consequentemente, na parcela do saldo devedor dos CRI; ou (iii) ocorrência de Recompra Facultativa de parte dos Créditos Imobiliários.

A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses acima para promover a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI. Neste caso, a Emissora deverá informar aos Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, o evento que ensejará a Amortização Extraordinária Obrigatória, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento ou da data em que ocorrer ou em que devesse ter ocorrido a Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberar sobre um Evento de Recompra Não Automática. Para fins deste dispositivo, a Emissora deverá comunicar a B3 com prazo de antecedência mínimo de 3 (três) Dias Úteis em relação à data em que o respectivo resgate será implementado.

Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento de montante equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, acrescido (i) da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a Data de Pagamento da respectiva Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória; (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória, se houver; e (iii) do prêmio calculado de acordo com a fórmula abaixo (exceto se a Amortização Extraordinária Obrigatória for em decorrência do pagamento de Indenização (conforme definido no Contrato de Cessão), hipótese em que não será devido o prêmio):

$$\textbf{\textit{Prêmio da Amortização Extraordinária Obrigatória}} = \textbf{\textit{Saldo Devedor Atualizado dos CRI X Percentual Imóvel}}_n \textbf{\textit{ X 0,70\% X Duration Remanescente}}$$

Sendo:

Saldo Devedor Atualizado dos CRI: Saldo devedor atualizado dos CRI, a ser calculado nos termos do Termo de Securitização, bem como eventuais Despesas (conforme abaixo definido), tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Cessão ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data da efetiva Recompra Compulsória Parcial.

Percentual imóvel n:

$$\frac{Valor\ da\ Cessão\ do\ imóvel\ n}{Valor\ da\ Cessão}$$

Valor da Cessão do Imóvel n: corresponde ao valor correspondente ao Valor de Cessão do respectivo Imóvel, conforme previsto na Cláusula 3.2 do Contrato de Cessão.

Duration Remanescente: Calculada conforme fórmula abaixo:

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

n = número de pagamentos de remuneração e/ou amortização;

t = número de dias úteis entre a data da Recompra Compulsória Parcial e a data prevista de pagamentos de remuneração e/ou amortização programados

FCt = valor projetado de pagamento de remuneração e/ou amortização programados no prazo de t Dias Úteis

i = Remuneração dos CRI, conforme definida no item 2.6 abaixo.

Os Contratos de Locação, cujos Créditos Imobiliários lastreiam a Emissão, estão sujeitos a (i) distrato; e (ii) inadimplência. Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de tais eventos poderá (i) alongar, (ii) antecipar ou (iii) afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores. **PARA INFORMAÇÕES DETALHADAS SOBRE OS ITENS DE REFORÇO DE CRÉDITO, CONSULTAR A SEÇÃO 9.2 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

Nos termos dos Contratos de Locação, durante a vigência do prazo da locação, caso a Devedora denuncie os Contratos de Locação, unilateral e imotivadamente, ou em caso de rescisão dos Contratos de Locação pelas cedentes em virtude de descumprimento de quaisquer obrigações contratuais dos locatária previstas nos respectivos instrumentos, observado os prazos de cura neles estabelecidos, conforme aplicável, as Cedentes deverão pagar à Emissora uma multa compensatória com o consequente resgate ou da amortização extraordinária dos CRI.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE AS HIPÓTESES DE RECOMPRA COMPULSÓRIA E MULTA INDENIZATÓRIA, CONSULTAR O ITEM 10.9 ABAIXO.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE POSSÍVEIS EFEITOS DO PRÉ-PAGAMENTO SOBRE A RENTABILIDADE DOS CRI ENCONTRAM-SE DESCRITOS NOS FATORES DE RISCO "A OCORRÊNCIA DE PRÉ-PAGAMENTO DOS CRI PODE GERAR EFEITOS ADVERSOS SOBRE A EMISSÃO E A RENTABILIDADE DOS CRI OBJETO DA OFERTA SECUNDÁRIA" NA SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

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

Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários. Sujeito ao disposto abaixo, a Securitizadora deverá exigir a recompra parcial ou total dos Créditos Imobiliários, exigindo imediatamente o pagamento, pelos Cedentes, dos valores devidos nos termos abaixo ("**Recompra Compulsória**").

Caso ocorra qualquer um dos eventos abaixo relacionados ("**Evento de Recompra Automática**"), os Cedentes serão obrigados, de forma irrevogável e irretratável, a recomprar total ou parcialmente os Créditos Imobiliários:

(i) parcial, caso a Devedora fique inadimplente em relação ao pagamento de aluguel um determinado Contrato de Locação por prazo superior a 30 (trinta) dias contados do vencimento da respectiva prestação;

(ii) total, em caso de descumprimento por qualquer dos Cedentes de qualquer obrigação pecuniária a eles imposta em qualquer Documento da Operação (exceto pelos Contratos de Locação), conforme aplicável, que não seja sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data estipulada para pagamento, exceto se outro prazo de cura for expressamente previsto no respectivo documento, desde que tal descumprimento não tenha sido ocasionado por ato, omissão ou fato atribuível direta e comprovadamente à Emissora ou empresas por ela contratadas;

(iii) parcial, caso sejam realizadas pelos Cedentes ou com sua concordância, e sem a anuência da Emissora, a ser obtida mediante realização de Assembleia Especial de Investidores, quaisquer alterações ou aditamentos aos Contratos de Locação, que venham a impactar de forma negativa o prazo, as garantias outorgadas no âmbito dos Contratos de Locação, as Garantias, os termos, condições de pagamento e/ou os valores dos Créditos Imobiliários, o cálculo da Multa Indenizatória, e/ou quaisquer outros aspectos que possam impactar negativamente o fluxo de recebíveis dos Contratos de Locação ou que afetem negativamente os Documentos da Operação;

(iv) total, em caso de ocorrência de: (a) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou qualquer dos Cedentes; (b) pedido de autofalência formulado pela Devedora, qualquer dos Cedentes e/ou por quaisquer das controladas diretas ou indiretas da Devedora e/ou qualquer dos Cedentes; (c) pedido de falência da Devedora, qualquer dos Cedentes e/ou de quaisquer das controladas diretas ou indiretas da Devedora e/ou qualquer dos Cedentes, formulado por terceiros e não devidamente elidido no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, qualquer dos Cedentes e/ou de quaisquer das controladas diretas ou indiretas da Devedora e/ou qualquer dos Cedentes, pelas próprias sociedades, independentemente do processamento do respectivo pedido ou de sua concessão pelo juiz competente; (e) abertura de qualquer outra espécie de concurso de credores com relação à Devedora e/ou qualquer dos Cedentes; (f) pedido de suspensão de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial da Devedora, qualquer dos Cedentes e/ou de quaisquer das controladas diretas ou indiretas da Devedora e/ou qualquer dos Cedentes, nos termos do parágrafo 1º do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada; ou (g) qualquer evento análogo aos procedimentos previstos nos subitens (a) a (f) acima que caracterize comprovado estado de insolvência da Devedora, qualquer dos Cedentes e/ou de quaisquer das controladas diretas ou indiretas da Devedora e/ou qualquer dos Cedentes, nos termos da legislação aplicável;

(v) total, caso a Devedora, que, nesta data, não possui controle acionário detido por qualquer pessoa ou Grupo de Pessoas (conforme definido abaixo), passe a ter Controlador (conforme abaixo definido), inclusive por meio de aquisição de um número de ações representativo da maioria do capital social da Devedora, exceto se, em razão da referida transferência do controle acionário da Devedora, sejam atendidos cumulativamente os requisitos a seguir: (a) as ações da Devedora devem permanecer listadas, até a integral quitação dos CRI, no segmento especial de negociação de ações da B3, denominado "Novo Mercado", conforme "Regulamento do Novo Mercado"; (b) a alteração de controle não poderá causar o rebaixamento do rating nacional mais atualizado da Devedora ou dos CRI, dos dois o maior, a ser divulgado pela S&P, pela Fitch ou pela Moody's, disponível em data imediatamente anterior à assunção do controle direto ou indireto da Devedora; (c) o novo controlador ou integrantes de bloco de controle não estiver(em) inadimplente(s) e não tiver(em) histórico de inadimplência quanto ao pagamento de qualquer valor devido no âmbito de operações realizadas no mercado financeiro e/ou de capitais nacional; (d) o novo controlador ou integrantes de bloco de controle não tenha(m) violado a Legislação Anticorrupção ; (e) o novo controlador ou integrantes de bloco de controle cumpra(m) as legislações vigentes, incluindo as leis relacionadas à não utilização de trabalho infantil, análogo ao escravo, incentivo à prostituição e violação dos direitos dos silvícolas, e adote(m) as melhores práticas de proteção ao meio ambiente, à segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante ao cumprimento das Leis Socioambientais (conforme definido abaixo); (f) não esteja(m) envolvido(s) em práticas contrárias à Legislação Anticorrupção; (g) o(s) novo(s) detentor(es) do Controle da Devedora não seja(m) entidade(s) ou pessoa(s) exposta(s) politicamente, nos termos da Resolução CVM n.º 50, de 31 de agosto de 2021, conforme em vigor; e (h) no que for aplicável, (h.1) não ser uma Contraparte Restrita (conforme definido abaixo) ou incorporada em um Território Sancionado (conforme definido abaixo) ou (h.2) não ser uma subsidiária das partes indicadas no item (h.1) retro uma Contraparte Restrita. Para fins do presente Prospecto, (i) "**Controle**" e "**Controlador**" possuem os significados que lhes são atribuídos no artigo 116 da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor; e (ii) "**Grupo de Pessoas**" significa o grupo de pessoas (a) vinculadas por acordo de voto (incluindo, sem limitação, qualquer pessoa natural ou jurídica, fundo de investimento, condomínio, carteira de títulos, universalidade de direitos, ou outra forma de organização, residente, com domicílio ou com sede no Brasil ou no exterior), seja diretamente ou por meio de sociedades controladas, controladores ou sob controle comum; ou (b) entre as quais haja relação de controle; ou (c) sob controle comum; ou (d) que atuem representando um interesse comum. Incluem-se dentre os exemplos de pessoas representando um interesse comum (a) uma pessoa titular, direta ou indiretamente, de participação societária igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital social da outra pessoa; e (b) duas pessoas que tenham um terceiro investidor em comum que seja titular, direta ou indiretamente, de participação societária igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital de cada uma das duas pessoas. Quaisquer *joint ventures*, fundos ou clubes de investimento, fundações, associações, "*trusts*", condomínios, cooperativas, consórcios, carteiras de títulos, universalidades de direitos, ou quaisquer outras formas de organização ou empreendimento, constituídos no Brasil ou no exterior, serão considerados parte de um mesmo Grupo de Pessoas, sempre que duas ou mais entre tais entidades forem (a) administradas ou geridas pela mesma pessoa jurídica ou por partes relacionadas a uma mesma pessoa jurídica; ou (b) tenham em comum a maioria de seus administradores, sendo certo que, no caso de fundos de investimentos com administrador comum, somente serão considerados como integrantes de um Grupo de Pessoas aqueles cuja decisão sobre o exercício de votos em Assembleias Gerais, nos termos dos respectivos regulamentos, for de responsabilidade do administrador, em caráter discricionário; (iii) "**Contraparte Restrita**" significa qualquer pessoa, organização ou embarcação (1) designada na lista de Nacionais Especialmente Designados e Pessoas Bloqueadas emitida pelo Escritório de Controle de Ativos Estrangeiros do Departamento do Tesouro dos EUA ("**OFAC**"), na Lista Consolidada de Pessoas, Grupos e Entidades Sujeitas a Sanções Financeiras da UE ou qualquer lista semelhante de pessoas-alvo emitidas com quaisquer Sanções (incluindo, aquelas emitidas pela República Federativa do Brasil), ou (2) que é, ou faz parte de um governo de um Território Sancionado, ou (3) de

propriedade ou controlada por, ou agindo em nome de qualquer um dos anteriores; (iv) "**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 nesta data incluem a Crimeia (conforme definido e interpretado nas aplicáveis leis e regulamentos de Sanções), Rússia, territórios de Donetsk e Luhansk, Zaporizhzhia e Kherson, Irã, Coréia do Norte, Síria, Cuba e Venezuela; e (v) "**Sanções**" significa qualquer economia ou comércio, leis, regulamentos, embargos, disposições de congelamento, proibições ou medidas restritivas relacionadas ao comércio, fazer negócios, investimentos, exportar, financiar ou disponibilizar ativos (ou outros semelhantes ou relacionados com qualquer do anterior) promulgada, aplicada, imposta ou administrada por qualquer autoridade sancionadora indicada a seguir (i) Conselho de Segurança das Nações Unidas, União Europeia, OFAC, os Departamentos do Tesouro e do Comércio dos Estados Unidos, o governo do Reino Unido, o Tesouro de Sua Majestade do Reino Unido, conforme aplicável; e/ou (ii) todo e qualquer país que a Emissora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico têm ligação, conforme aplicável; e/ou (iii) os governos, instituições ou agências de qualquer país ou entidade listados nos itens (i) e (ii) anteriores;

(vi) total, em caso de cisão, fusão, incorporação (incluindo incorporação de ações) ou qualquer outra forma de reestruturação societária envolvendo qualquer dos Cedentes, exceto se (a) a reorganização ocorrer entre as Cedentes, e entre controladas dos Cedentes, desde que os Cedentes permaneçam como Controladores das entidades resultantes; ou (b) em caso de cisão de algum dos Cedentes se a entidade que resultar da parcela cindida ou que venha a incorporá-la se torne coobrigada solidária dos Cedentes no âmbito deste Contrato e observe todos os demais requisitos previstos neste Contrato e demais Documentos da Operação, inclusive com relação ao cumprimento das Leis Socioambientais, Legislação Anticorrupção e não ser Contraparte Restrita ou incorporada em um Território Sancionado ("**Reorganizações Societárias Permitidas**");

(vii) cisão, fusão, incorporação (incluindo incorporação de ações) ou qualquer outra forma de reestruturação societária envolvendo a Devedora;

(viii) parcial, em caso de pagamento, pela Devedora, de Indenização referente a quaisquer dos Contratos de Locação (que não a totalidade dos Créditos Imobiliários), observados os prazos e procedimentos previstos nos respectivos Contratos de Locação, observada a Cláusula 4.1.7 do Contrato de Cessão;

(ix) total, em caso de qualquer alteração de controle de qualquer dos Cedentes, exceto se previamente deliberado em Assembleia Especial de Investidores, nos termos da cláusula 4.1.4. do Contrato de Cessão; e

(x) total, caso qualquer dos Cedentes e/ou a Devedora, ou qualquer parte a eles relacionada, pratique qualquer ato comprovado com o propósito de anular, invalidar ou tornar inexequível a presente Cessão de Créditos, este Contrato ou qualquer um dos Documentos da Operação, bem como o pagamento dos Créditos Imobiliários em favor da Emissora.

A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo relacionados ("**Evento de Recompra Não Automática**" e em conjunto com os Eventos de Recompra Automática, "**Eventos de Recompra Compulsória**") pode acarretar a Recompra Compulsória não automática dos Créditos Imobiliários, parcial ou totalmente, aplicando-se o disposto abaixo:

(i) parcial, caso não seja observado o prazo de 90 (noventa) dias contados da primeira data de integralização dos CRI, prorrogáveis automaticamente por mais um igual período em caso de formulação de exigências pelo respectivo cartório de registro de imóveis, desde que os Cedentes comprovem o atendimento tempestivo das exigências formuladas e prenotação seja mantida até o efetivo registro, para que os Contratos de Alienação Fiduciária estejam devidamente registradas nos respectivos cartórios de registro de imóveis competentes e, consequentemente, com as respectivas Alienações Fiduciárias de Imóveis plenamente constituídas. Neste caso, a Recompra Compulsória apenas será realizada para os Créditos Imobiliários vinculados aos Imóveis afetados pela ausência do registro, nos termos da Cláusula 4.1.7 do Contrato de Cessão;

(ii) total, em caso de transferência, oneração, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros por qualquer dos Cedentes, dos direitos e obrigações assumidos nos termos de qualquer um dos Documentos da Operação de que seja parte, sem o consentimento prévio por escrito da Emissora, exceto se em decorrência de uma Reorganização Societária Permitida;

(iii) total, em caso de descumprimento por qualquer dos Cedentes de qualquer obrigação não pecuniária a eles imposta no Contrato de Cessão ou nos demais Documentos da Operação dos quais são parte, que não seja sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do respectivo inadimplemento, exceto se outro prazo de cura for expressamente previsto nos Documentos da Operação, desde que tal descumprimento afete de forma negativa os Créditos Imobiliários e/ou as Garantias;

(iv) total, caso quaisquer das declarações ou garantias prestadas pelos Cedentes nos Documentos da Operação de que sejam partes seja comprovadamente falsa ou enganosa;

(v) total, caso quaisquer das declarações ou garantias prestadas pelos Cedentes nos Documentos da Operação de que sejam partes seja comprovadamente imprecisa ou incompleta, desde que cause um Efeito Adverso Relevante (conforme abaixo definido);

(vi) total, em caso de violação, por qualquer dos Cedentes, a Devedora ou por qualquer de seus eventuais sucessores, bem como respectivos representantes agindo em seu nome e benefício, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção, pela Devedora, qualquer dos Cedentes ou por qualquer de seus representantes agindo em seu nome e benefício. Para fins deste Prospecto, "**Legislação Anticorrupção**" significa as Leis nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 14.133, de 1º de abril de 2021, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 7.492, de 16 de junho de 1986, e nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, as Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (*Foreign Corrupt Practices Act*) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (*United Kingdom Bribery Act*), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (*Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*), de 1997, conforme aplicáveis aos Cedentes;

(vii) parcial, caso qualquer dos Imóveis seja objeto de penhora, arresto ou qualquer medida judicial de efeito similar, na forma prevista em lei. Neste caso, a Recompra Compulsória apenas será realizada para os Créditos Imobiliários vinculados aos Imóveis afetados, nos termos da Cláusula 4.1.6 do Contrato de Cessão;

(viii) parcial, caso qualquer das Garantias se torne, por qualquer motivo, insuficiente, inábil, imprópria e/ou imprestável ao fim a que se destina;

(ix) parcial, caso, após o recebimento de qualquer Laudo de Avaliação Anual (conforme definido nos Contratos de Alienação Fiduciária), haja o descumprimento do LTV Máximo (conforme abaixo definido), desde que não seja realizada a recomposição da garantia por meio do Fundo de Garantia LTV, nos termos da Cláusula 12.7 do Contrato de Cessão. Neste caso, a Recompra Compulsória apenas será realizada no montante de Créditos Imobiliários necessários para cumprimento do LTV Máximo, nos termos da Cláusula 4.1.6 do Contrato de Cessão. O LTV Máximo será apurado pela Emissora, anualmente, sendo que o primeiro acompanhamento ocorrerá até a "Primeira Data de Verificação do LTV Máximo", qual seja, 20 de dezembro de 2026 e os demais até o mesmo dia dos anos subsequentes, ou no Dia Útil posterior, se tal dia for final de semana ou feriado ("**Data de Verificação do LTV Máximo**"). Para fins do presente Prospecto, "**LTV Máximo**" significa, partir da Primeira Data de Verificação e em cada Data de Verificação do LTV Máximo subsequente, a razão entre (i) o saldo devedor dos CRI; e (ii) o somatório do Valor Atualizado (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária) dos Imóveis objeto das Alienações Fiduciárias e do valor depositado no Fundo de Garantia LTV, a qual deverá ser igual ou inferior a 65% (sessenta e cinco por cento), observados os termos previstos nos Contratos de Alienação Fiduciária. Para fins de verificação pela Emissora, os Cedentes deverão encaminhar o Laudo de Avaliação Anual atualizado com no mínimo 10 (dez) dias de antecedência de cada Data de Verificação do LTV Máximo;

(x) parcial, nas hipóteses de sinistro e/ou desapropriação de qualquer um dos Imóveis. Neste caso, a Recompra Compulsória será realizada apenas para os Créditos Imobiliários vinculados aos Imóveis afetados, nos termos da Cláusula 4.1.6 do Contrato de Cessão;

(xi) total, em caso de decisão condenatória administrativa, judicial ou arbitral de violação, por qualquer dos Cedentes, pela Devedora ou por qualquer de seus eventuais sucessores ou parte a eles relacionada, de qualquer legislação ambiental em vigor, incluindo os dispositivos da Lei nº 6.938, de 13 de agosto de 1981 (Política Nacional do Meio Ambiente), das resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente, ou das demais leis e regulamentações ambientais supletivas ("**Leis Socioambientais**"), exceto se referido descumprimento não causar um Efeito Adverso Relevante. Para fins do presente Prospecto, "**Efeito Adverso Relevante**" significa: (a) qualquer evento que possa impactar a Cessão de Créditos ou o fluxo de pagamento ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários nos prazos estabelecidos; (b) qualquer evento que possa afetar as Garantias; ou (c) qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, alteração ou efeito sobre qualquer dos Cedentes ou a Devedora, que modifique adversamente a condição econômica, financeira, jurídica ou de qualquer outra natureza, de qualquer dos Cedentes ou da Devedora, de modo a afetar a capacidade de qualquer dos Cedentes e/ou da Devedora de cumprir com suas obrigações decorrentes do Contrato de Cessão e/ou dos demais Documentos da Operação;

(xii) total, aplicável à Devedora e aos Cedentes respectivamente, em caso de decisão condenatória administrativa, judicial ou arbitral em face de qualquer dos Cedentes e/ou da Devedora de violação das normas que versam sobre atos lesivos à administração pública ou ao sistema financeiro nacional ou ao meio ambiente, crimes contra a ordem tributária, lavagem de dinheiro, trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo ou prostituição; e

(xiii) total, caso o Devedor, os Cedentes ou qualquer de seus eventuais sucessores, se torne uma Contraparte Restrita ou incorporada em um Território Sancionado.

Ocorrendo qualquer dos Eventos de Recompra Não Automática (observados os respectivos prazos de cura, se houver) previstos acima, a Securitizadora deverá convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, assembleia especial de titulares dos CRI, a se realizar nos termos previstos no Termo de Securitização, para que seja deliberada a não realização da Recompra Compulsória, cuja deliberação deverá ser tomada por Titulares dos CRI, que representem pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação em primeira convocação ou 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares dos CRI presentes, desde que estejam presentes titulares dos CRI representando, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos titulares dos CRI em circulação, em segunda convocação, caso contrário, independentemente do motivo (falta de quórum de instalação em segunda convocação ou, caso instalada, falta de quórum de aprovação), deverá ser declarada a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários CRI, observada a Cláusula 4.1.6 do Contrato de Cessão.

Em relação ao Evento de Recompra Automática previsto no item (ix) acima, caso seja do interesse dos Cedentes realizar qualquer alteração de controle, poderá ser convocada uma Assembleia Especial de Investidores para que seja deliberada a não autorização para alteração do controle, cuja deliberação deverá ser tomada por Titulares dos CRI, que representem pelo menos 20% (vinte por cento) dos CRI em circulação em primeira ou segunda convocação, sendo certo que, caso contrário, independentemente do motivo (falta de quórum de instalação em segunda convocação ou, caso instalada, falta de quórum de aprovação), deverá ser declarada a autorização para realização da alteração de controle, desde que o novo Controlador observe todos as Leis Socioambientais, a Legislação Anticorrupção e os requisitos descritos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, para realização de operações de CRI, nos termos do Contrato de Cessão, bem como não seja Contraparte Restrita ou incorporada em um Território Sancionado

Observado o disposto na Cláusula 4.1.7 do Contrato de Cessão, o valor do pagamento a ser efetuado pelos Cedentes à Emissora na hipótese da Recompra Compulsória deve ser equivalente ao montante do saldo devedor dos CRI, a ser calculado nos termos do Termo de Securitização, bem como eventuais Despesas (conforme definido no Contrato de Cessão), tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Cessão ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data da efetiva Recompra Compulsória ("**Valor de Recompra Compulsória**").

Na hipótese de Recompra Compulsória, os Cedentes pagarão o Valor de Recompra Compulsória, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar (i) da data de recebimento da notificação comunicando a ocorrência do evento que tiver dado causa no caso de Evento de Recompra Automática; ou (ii) da data de recebimento da notificação comunicando a realização da assembleia especial de titulares dos CRI prevista na Cláusula 4.1.3 do Contrato de Cessão ou a não ocorrência, caso não instalada a assembleia, no caso de Evento de Recompra Não Automática.

Na hipótese da ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória que preveem a forma "parcial" nos respectivos itens ("**Recompra Compulsória Parcial**"), a Recompra Compulsória deverá ocorrer com relação aos Créditos Imobiliários afetados, conforme descrito nos referidos itens; enquanto que na hipótese da ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória que preveem a forma "total" nos respectivos itens, a Recompra Compulsória deverá ocorrer na totalidade dos Créditos Imobiliários.

Em caso de Recompra Compulsória Parcial, o valor devido pelos Cedentes será equivalente ao valor do respectivo Crédito Imobiliário que deverá ser recomprado, a ser apurado na data da efetiva Recompra Compulsória Parcial, nos termos do Termo de Securitização, acrescido de prêmio equivalente a 0,70% (setenta centésimos por cento), conforme fórmula de cálculo abaixo:

$$\begin{aligned} &Prêmio\ \ da\ Recompra\ Compulsória\ Parcial \\ &= Saldo\ Devedor\ Atualizado\ dos\ CRI\ X\ Percentual\ Imóvel_n\ X\ 0{,}70\% \\ &X\ Duration\ Remanescente \end{aligned}$$

Sendo:

Saldo Devedor Atualizado dos CRI: Saldo devedor atualizado dos CRI, a ser calculado nos termos do Termo de Securitização, bem como eventuais Despesas, tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Cessão ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data da efetiva Recompra Compulsória Parcial.

Percentual imóvel n:

$$\frac{Valor\ da\ Cessão\ do\ imóvel\ n}{Valor\ da\ Cessão}$$

Valor da Cessão do Imóvel n: corresponde ao valor correspondente ao Valor de Cessão do respectivo Imóvel, conforme previsto na Cláusula 3.2 do Contrato de Cessão.

Duration Remanescente: Calculada conforme fórmula abaixo:

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

n = número de pagamentos de remuneração e/ou amortização;

t = número de dias úteis entre a data da Recompra Compulsória Parcial e a data prevista de pagamentos de remuneração e/ou amortização programados;

FCt = valor projetado de pagamento de remuneração e/ou amortização programados no prazo de t Dias Úteis;

i = Remuneração dos CRI, conforme definida na Cláusula 3.6 do Termo de Securitização.

Os Cedentes são solidariamente responsáveis por todos os eventos de pagamento decorrentes da Cessão, incluindo, mas não se limitando aos casos de Recompra Compulsória, Multa Indenizatória, podendo a Cessionária exigir o cumprimento integral de qualquer um deles.

Recompra Facultativa. Os Cedentes poderão, a seu exclusivo critério, realizar a recompra antecipada facultativa de parte ou da totalidade dos Créditos Imobiliários a partir do 24º (vigésimo quarto) mês (exclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de dezembro de 2027 (exclusive) ("**Recompra Facultativa**", quando em conjunto com a Recompra Compulsória, "**Recompra**"). Por ocasião da Recompra Facultativa, o valor devido pelos Cedentes será equivalente ao saldo devedor dos CRI, a ser apurado na data da efetiva Recompra Facultativa, nos termos do Termo de Securitização, acrescido de prêmio equivalente a 0,70% (setenta centésimos por cento), conforme fórmula de cálculo abaixo:

$$Prêmio\ da\ Recompra\ Facultativa = Saldo\ Devedor\ Atualizado\ dos\ CRI\ X\ 0{,}70\%\ X\ Duration\ Remanescente$$

Sendo:

Saldo Devedor Atualizado dos CRI: Saldo devedor atualizado dos CRI, a ser calculado nos termos do Termo de Securitização, bem como eventuais Despesas, tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Cessão ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data da efetiva Recompra Facultativa.

Duration Remanescente: Calculada conforme fórmula abaixo:

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

n = número de pagamentos de remuneração e/ou amortização;

t = número de dias úteis entre a data da Recompra Facultativa e a data prevista de pagamentos de remuneração e/ou amortização programados;

FCt = valor projetado de pagamento de remuneração e/ou amortização programados no prazo de t Dias Úteis;

i = Remuneração dos CRI, conforme definida na Cláusula 3.6 do Termo de Securitização.

Para exercer a Recompra Facultativa, os Cedentes deverão notificar a Emissora, por escrito, com pelo menos 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência.

A Recompra Facultativa parcial deve ser realizada em valor correspondente: (a) a até 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor dos CRI.

Multa Indenizatória. Os Cedentes responderão, solidariamente, pela legitimidade, existência e validade dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão, de modo que os Cedentes pagarão à Cessionária a Multa Indenizatória (conforme abaixo definida), caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos, observado o disposto abaixo ("**Evento de Multa Indenizatória**"):

(a) parcial ou total, caso seja reconhecida e/ou declarada a ilegitimidade, inexistência, inexigibilidade, invalidade, no todo ou em parte, do respectivo Crédito Imobiliário e/ou do fluxo de pagamento previsto nos Contratos de Locação por decisão judicial ou arbitral cujos efeitos não tenham sido revertidos/suspensos no prazo de até 30 (trinta) dias contados da prolação de referida decisão;

(b) em caso de desapropriação parcial de quaisquer dos Imóveis, caso a Devedora decida permanecer na parte do respectivo Imóvel que não foi objeto da desapropriação, ficando a Devedora obrigada ao pagamento dos aluguéis devidos proporcionalmente à área por ela ocupada após a desapropriação parcial, nos termos dos respectivos Contratos de Locação; e

(c) caso qualquer Contrato de Locação seja rescindido por qualquer hipótese, incluindo, mas não se limitando, na hipótese de desapropriação total ou parcial dos Imóveis.

Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, os Cedentes pagarão à Emissora, multa compensatória, a título de indenização, na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil ("**Multa Indenizatória**"), cujo valor será equivalente: (i) ao Valor de Recompra Compulsória, caso o Evento de Multa Indenizatória impacte a totalidade dos Créditos Imobiliários; ou (ii) ao Valor de Recompra Compulsória calculado de forma parcial com relação aos Créditos Imobiliários afetados e na proporção que tais Créditos Imobiliários representam com relação ao saldo devedor dos CRI.

A Multa Indenizatória será paga no prazo de 3 (três) Dias Úteis a contar da ocorrência do Evento de Multa Indenizatória ou do recebimento, pelos Cedentes, de notificação por escrito enviada pela Emissora.

Indisponibilidade do IPCA. No caso de indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA/IBGE 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: (i) o Índice Geral de Preços – Mercado, calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) ("IGP-M"); ou (ii) exclusivamente na ausência deste, a Emissora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial de Titulares de CRI, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, de comum acordo com os Cedentes, sobre o novo parâmetro de atualização monetária ("Taxa Substitutiva"). Tal Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ser realizada observando os termos e condições do Termo de Securitização.

Até a deliberação da Taxa Substitutiva, será utilizada a variação acumulada dos 12 (doze) últimos índices publicados anteriormente à data base.

Caso o IPCA/IBGE ou, se aplicável, o IGP-M venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA/IBGE ou, se aplicável, o IGP-M divulgado passará novamente a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária e do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme aplicável.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre os Cedentes e a Emissora, conforme assim orientada pelos Titulares de CRI ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI por falta de quórum de instalação, em segunda convocação, ou por falta de quórum de deliberação, na forma prevista neste Termo de Securitização, a Emissora deverá informar aos Cedentes acerca da deliberação tomada pelos titulares dos CRI, ou a ausência dela, o que acarretará evento de recompra compulsória da totalidade dos Créditos Imobiliários pelos Cedentes ("Recompra Antecipada – Indisponibilidade IPCA") no prazo de 30 (trinta) dias contados (a) da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI; (b) da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido, considerando a segunda convocação; ou, com o consequente resgate antecipado da totalidade dos CRI, pelo saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* até a data do efetivo resgate antecipado dos CRI.

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

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

As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários são exercidas pelos Cedentes em nome da Securitizadora, ou por outros terceiros a serem por ela contratados, incluindo-se nessas atividades, sem limitação:

(i) controlar mensalmente a evolução dos respectivos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas nos Contratos de Locação e nas CCI; e,

(ii) informar imediatamente à Securitizadora quando tomar conhecimento de qualquer situação de inadimplemento da Devedora.

Adicionalmente cabe à Securitizadora diretamente:

(a) zelar e diligenciar para que os Créditos Imobiliários sejam realizados e recebidos nos termos dos Documentos da Operação, de modo a permitir o pagamento pontual dos valores devidos aos Titulares dos CRI, observada a obrigação da Devedora de pagar os Créditos Imobiliários ou outros valores por ela devidos nos termos dos Contratos de Locação, bem como os termos e condições estabelecidos no Contrato de Cessão e nas Garantias;

(b) receber, de forma direta e exclusiva, todos os pagamentos que vierem a ser efetuados pela Devedora por conta dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação; e,

(c) emitir, em até 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes ao do recebimento do termo de quitação dos CRI, emitido pelo Agente Fiduciário, o termo de liberação das Garantias quando encerrados os compromissos contratuais por ela garantidos, conforme previsto nos Documentos da Operação.

Cobrança dos Créditos Imobiliários: A Securitizadora ou terceiro que assumir tal função, na qualidade de agente de cobrança, será responsável pela cobrança administrativa e judicial, se necessária, dos Créditos Imobiliários, os quais serão depositados na Conta do Patrimônio Separado.

Administração do Patrimônio Separado: a Emissora, em conformidade com a Lei n.º 14.430, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos 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, podem ser reconhecidos pela Emissora, nos termos e condições expressamente previstos no Termo de Securitização, sendo que tais resultados não serão parte do Patrimônio Separado. A Emissora elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras. O exercício social do Patrimônio Separado encerrará em 31 de dezembro de cada ano, sendo certo que o primeiro exercício findo será em 31 de dezembro de 2026.

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, dentre outros, proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens e comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas às Garantias e às cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no artigo 16, II, da Resolução CVM 17.

Em caso de falências e recuperação da Devedora e/ou das Cedentes, a Emissora e do Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, deverão demandar das Cedentes a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários.

Observada a vigência do Ônus Existente, o não pagamento de qualquer valor devido em virtude das Obrigações Garantidas vencidas e devidas, depois de devidamente comunicado nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária ou no caso de ser declarada a antecipação de pagamento dos Créditos Imobiliário em razão de um Evento de Recompra Compulsória ou Evento de Multa Indenizatória, bastará para a configuração da mora, observados os eventuais prazos de cura previstos nos Documentos da Operação.

A mora no cumprimento das Obrigações Garantidas acarretará imediata responsabilidade pelo pagamento das respectivas Obrigações Garantidas em mora ou, no caso de ocorrência de Evento de Recompra Compulsória ou de Evento de Multa Indenizatória, imediata responsabilidade pelo pagamento das Obrigações Garantidas, incluindo, mas não se limitando ao principal, encargos moratórios, remuneração, penalidades e demais acessórios previstos no Contrato de Cessão, conforme aplicáveis, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, conforme aplicável.

Na hipótese de excussão das Alienações Fiduciárias, independentemente de decisão em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, é assegurado às Cedentes o direito de purgar a mora, mediante o pagamento integral das Obrigações Garantidas, até a data final do prazo estipulado no artigo 26, §1º da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor; com a consequente liberação, pela Securitizadora, da Alienação Fiduciária, em razão do pagamento aqui indicado, através da formalização do termo de quitação em favor das Cedentes, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária.

Na hipótese do pagamento integral das Obrigações Garantidas para a liberação das Alienações Fiduciárias, independentemente de decisão em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, os direitos decorrentes dos Contratos de Locação retornarão à titularidade das Cedentes.

Não obstante o previsto acima, nos termos do artigo 26, parágrafo 1º, da Lei 9.514, as Cedentes, serão intimadas para, no prazo de 15 (quinze) dias da respectiva intimação, purgar a mora, mediante o pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas que se vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, os juros remuneratórios, os encargos moratórios, as multas, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos e contribuições.

O simples pagamento das Obrigações Garantidas vencidas, sem os demais acréscimos eventualmente pactuados, não exonerará as Cedentes da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando as Cedentes em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

(i) a intimação será requerida pela Emissora ao oficial do Cartório ("**Oficial**"), após decorrido o prazo de carência previsto na Cláusula 3.5 dos Contratos de Alienação Fiduciária, indicando o valor das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas e penalidades cabíveis;

(ii) o requerimento de intimação deverá conter a indicação das prestações inadimplidas, com as respectivas datas de vencimento e valores devidos, o valor consolidado do débito até a data de assinatura do requerimento;

(iii) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial, podendo, a critério do Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou por meio de oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca de situação do Imóvel ("**Registro de Títulos e Documentos**"), ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelo respectivo representante legal das Cedentes ou por procuradores regularmente constituídos, expressamente indicados no requerimento de intimação (obrigatoriamente, o local do Imóvel, a sede da respectiva Cedente e/ou os endereços indicados nos Contratos de Alienação Fiduciária);

(iv) a intimação será feita às Cedentes, a seus representantes legais ou a seus procuradores regularmente constituídos, expressamente indicados no requerimento de intimação, que por esse ato serão cientificados de que, se a mora não for purgada no prazo legal, a propriedade será consolidada no patrimônio da Securitizadora e o Imóvel será levado a leilão nos termos dos artigos 26-A, 27 e 27-A a Lei 9.514;

(v) quando, por 2 (duas) vezes, o Oficial ou o oficial do Registro de Títulos e Documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o intimando no local do Imóvel, na sede ou nos endereços indicados nos Contratos de Alienação Fiduciária sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no Dia Útil imediato, retornará aos Imóveis, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos artigos 252, 253 e 254 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("**Código de Processo Civil**");

(vi) nos condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o inciso (iv) acima poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência; e

(vii) se o destinatário da intimação se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo Oficial ou pelo oficial de Registro de Títulos e Documentos responsável pela diligência e informado ao Oficial que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação do local do Imóvel ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local do Imóvel não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital, nos termos do parágrafo 4º do artigo 26 da Lei nº 9.514.

A Cedente poderá efetuar a purgação da mora aqui referida: (i) entregando, em dinheiro, ao Oficial competente, o valor necessário para a purgação da mora; ou (ii) entregando ao Oficial competente cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Emissora ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para a purgação da mora, exceto o montante correspondente à cobrança e à intimação, que deverá ser pago diretamente ao Oficial competente. Na hipótese contemplada pelo inciso (ii), a entrega do cheque ao Oficial será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Emissora requerer que o Oficial certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Emissora, da titularidade fiduciária dos Imóveis.

Purgada a mora perante o Cartório, a Alienação Fiduciária se convalescerá, caso ainda existam Obrigações Garantidas. Nesta hipótese, nos 3 (três) dias seguintes à purgação da mora, o Oficial competente entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e intimação, relativamente ao procedimento de excussão da Alienação Fiduciária.

O não pagamento, pelas Cedentes, de qualquer valor devido em virtude das Obrigações Garantidas vencidas, depois de devidamente comunicadas nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária, bastará para a configuração da mora.

No caso de não ser purgada a mora no prazo previsto acima, o Oficial certificará esse fato e, diante da comprovação do recolhimento do ITBI e, se for o caso, do laudêmio, consolidará a propriedade plena dos Imóveis objeto da Alienação Fiduciária por meio da averbação nas matrículas dos Imóveis em nome da Emissora, nos termos do artigo 26 da Lei 9.514, contando, a partir do registro da consolidação, o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previstos nos Contratos de Alienação Fiduciária.

A excussão da totalidade ou de parte das Alienações Fiduciárias constituídas, ou de qualquer outra garantia real ou fidejussória constituída em garantia dos CRI, não resultará na quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, caso exista saldo remanescente após a excussão dos Contratos de Alienação Fiduciária, tampouco limita a prerrogativa da Emissora de exercer quaisquer de seus direitos, incluindo a excussão de qualquer outra garantia constituída no âmbito da Oferta.

Em razão do Endosso dos Seguros, em caso de sinistro de qualquer um dos Imóveis, os recursos decorrentes do Endosso dos Seguros poderão ser utilizados para a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários vinculados ao Imóvel afetado, conforme deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial, nos termos do item 10.9 deste Prospecto.

Incumbe ao Agente Fiduciário:

(a) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(b) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;

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

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

(e) diligenciar junto à Emissora para que o Termo de Securitização, e seus respectivos aditamentos, sejam registrados na B3, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(f) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(g) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela companhia sobre o assunto;

(h) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;

(i) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas no Termo de Securitização;

(j) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(k) intimar os Cedentes para reforçar a garantia dada, conforme aplicável, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(l) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Devedora, dos Cedentes ou da Emissora, conforme o caso;

(m) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, na forma do artigo 10 da Resolução CVM 17;

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

(o) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI, inclusive, mediante gestões junto à Emissora e ao Escriturador;

(p) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(q) fornecer por meio do seu website, à companhia Securitizadora na forma do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430; e

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

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

Não aplicável à estrutura da Oferta.

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

A Instituição Custodiante é responsável pela manutenção, em perfeita ordem, custódia e guarda, conforme aplicável, dos seguintes documentos: (i) 1 (uma) cópia eletrônica (PDF) assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI; (ii) 1 (uma) cópia eletrônica (PDF) assinada digitalmente do Termo de Securitização; e (iii) o(s) eventual(is) aditamento(s) dos documentos mencionados nos itens anteriores, conforme aplicável, até a respectiva Data de Vencimento dos CRI ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

Na Oferta Primária, a atuação da Instituição Custodiante limitou-se, tão somente, a verificação do preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não foi e não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

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

A Emissora aplicou a taxa de desconto para a aquisição dos Créditos Imobiliários equivalente a 48,33% (quarenta e oito inteiros e trinta e três centésimos por cento) sobre o valor nominal dos Créditos Imobiliários.

Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora pagou aos Cedentes o valor total de R$ 276.000.000,00 (duzentos e setenta e seis milhões de reais) ("**Valor da Cessão Total**"), correspondente à soma dos valores de cessão dos Créditos Imobiliários decorrentes de cada um dos Contratos de Locação, sendo que:

(a) pela cessão dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Gamon, a Securitizadora pagou à Gamon o montante correspondente a R$ 54.615.362,44 (cinquenta e quatro milhões, seiscentos e quinze mil, trezentos e sessenta e dois reais e quarenta e quatro centavos), observado o disposto abaixo ("**Valor da Cessão Araruama**");

(b) pela cessão dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Strumien, a Securitizadora pagou à Strumien o montante correspondente a R$ 111.561.859,33 (cento e onze milhões, quinhentos e sessenta e um mil, oitocentos e cinquenta e nove reais e trinta e três centavos), observado o disposto abaixo ("**Valor da Cessão Ribeirão Preto**");

(c) pela cessão dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Rzeka, a Securitizadora pagou à Rzeka o montante correspondente a R$ 26.869.802,96 (vinte e seis milhões, oitocentos e sessenta e nove mil, oitocentos e dois reais e noventa e seis centavos), observado o disposto abaixo ("**Valor da Cessão Araguaína**"); e

(d) pela cessão dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Klapon, a Cessionária pagará à Klapon o montante correspondente a R$ 82.952.975,27 (oitenta e dois milhões, novecentos e cinquenta e dois mil, novecentos e setenta e cinco reais e vinte e sete centavos), observado o disposto abaixo ("**Valor da Cessão Ribeirão Preto**").

Foram descontados do Valor da Cessão Total, por conta e ordem dos Cedentes, na proporção que cada valor de cessão representa em face do Valor da Cessão Total: (a) o montante correspondente às despesas incorridas com a estruturação da Oferta, conforme descritas no Anexo III do Contrato de Cessão; e (b) o montante necessário para a constituição do Fundo de Despesas, que será utilizado para o pagamento das despesas recorrentes da Operação de Securitização, conforme descritas no Anexo III do Contrato de Cessão. Todos os demais custos extraordinários da Operação de Securitização serão pagos nos termos previstos no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização.

Ainda, foi descontado do Valor da Cessão Araguaína o montante correspondente a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) ("**Valor Inicial do Fundo para Quitação da Dívida Existente**"), o qual comporá o fundo para quitação da "*Escritura Pública de Compra e Venda de Bem Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia*", lavrada em 01/07/2025, do livro nº 7.176, às folhas 011/026, do 14º Tabelião de Notas Dr. Paulo Tupinambá Vampré, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("**Dívida Existente**" e "**Fundo para Quitação da Dívida Existente**", respectivamente) e será utilizado, pela Emissora, para quitação da Dívida Existente, nos termos da Cláusula 12.6 do Contrato de Cessão para fins de liberação a alienação fiduciária existente sobre o Imóvel Araguaína.

Ademais, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, observada a ordem e prioridade de pagamentos prevista no Termo de Securitização, sobejarem Créditos Imobiliários ("**Sobras de Créditos Imobiliários**"), seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Securitizadora aos Cedentes, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da elaboração do Termo de Quitação das Obrigações Garantidas pela Securitizadora. Ainda, caso os Cedentes e/ou a Devedora estejam devidamente adimplentes com suas obrigações, as Sobras de Créditos Imobiliários apuradas no mês anterior poderão ser liberadas aos Cedentes após o pagamento da parcela mensal dos CRI devida no mês em referência, conforme a ordem e prioridade de pagamentos prevista no Termo de Securitização.

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

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

Os Cedentes são sociedades limitadas que possuem o seguinte objeto social: (i) Construção Civil; (ii) Serviços de Projetos; (iii) Serviços técnicos de engenharia; (iv) Gerenciamento de Obras; (v) Serviços de loteamento de imóveis; (vi) Serviços de incorporação e administração de centros empresariais e comerciais; (vii) Preparação de terrenos; (viii) Obras viárias (rodovias, vias férreas e aeroportos); (ix) Locação de mão de obra; (x) Incorporação e compra e venda de imóveis; (xi) Compra e venda de bens imóveis próprios e de terceiros; (xii) Serviços de consultoria na área de engenharia; (xiii) Consultoria técnica industrial; (xiv) Terraplenagem e outras movimentações de terra; (xv) Serviços técnicos de cartografia, topografia e geodésia; (xvi) Locação de imóveis próprios.

Os Cedentes são os únicos cedentes dos respectivos Créditos Imobiliários, cedidos à Securitizadora nos termos do Contrato de Cessão.

Os Créditos Imobiliários foram originados pelos Cedentes, na qualidade de proprietários dos Imóveis, a partir da locação dos Imóveis objeto dos respectivos Contratos de Locação e são devidos pela Devedora, na qualidade de locatária dos Imóveis.

Os Cedentes não têm experiências prévias em operações de securitização.

11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil

Não aplicável à estrutura da Oferta.

12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

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

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 integralmente devidos pela Devedora.

Nos termos do item 12.2 no Anexo E da Resolução CVM 160, abaixo estão as principais informações sobre a Devedora:

Nome da Devedora	**SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.**
Tipo societário	A Devedora é constituída sob a forma de sociedade anônima, em fase operacional, com registro de companhia aberta perante a CVM.
Características gerais do negócio	A Devedora é uma empresa que atua no comércio varejista e atacadista do ramo alimentício, bem como outras atividades correlatas.
Natureza da concentração dos Direitos Creditórios Cedidos	Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários oriundos dos Contratos de Locação. Os Créditos Imobiliários, foram cedidos à Securitizadora por meio do Contrato de Cessão e são representados pelas CCIs, emitidos pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI. Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, vide a Seção 10 deste Prospecto Preliminar.
Disposições contratuais relevantes relativas aos Direitos Creditórios Cedidos	As disposições contratuais relevantes dos Créditos Imobiliários podem ser identificadas na Seção 10 deste Prospecto**.**

Mais informações sobre os negócios, o histórico, aspectos de governança corporativa, capital social e transações com partes relacionadas relativas à Devedora estão disponíveis em seu Formulário de Referência, disponível para consulta no website da CVM (www.gov.br/cvm/pt-br) e no website de relações com investidores da Devedora (https://ri.assai.com.br/), e ficam expressamente incorporados a este Prospecto por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

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 n° 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 da Devedora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e estão incorporados por referência ao presente Prospecto, na Seção "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*".

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

Não aplicável, considerando que o lastro dos CRI não é composto por título de dívida.

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

Não aplicável, tendo em vista que os recursos obtidos pela Securitizadora com a integralização dos CRI não foram destinados à Devedora.

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES

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

Relacionamento entre o Ofertante e o Coordenador Líder

Para fins do disposto no Item 13 do Anexo E à Resolução CVM 160, tendo em vista que a XP Investimentos atua na qualidade de Coordenador Líder da Oferta Secundária e o Ofertante, que é parte do seu grupo econômico, atua na qualidade de Ofertante, durante o processo de tomada da decisão de investimento nos CRI Objeto da Oferta Secundária, os potenciais Investidores devem levar tal relacionamento societário. Ainda, o Coordenador Líder atuou como coordenador no âmbito da Oferta Primária. **Para mais informações, veja a seção "4. Fatores de Risco" deste Prospecto.**

A XP Investimentos utiliza sistemas e adota procedimentos internos de compliance e *chinese wall* (segregação das divisões internas e, consequentemente, das informações disponíveis a cada divisão, de acordo com o seu segmento e função), com o objetivo de evitar o compartilhamento não autorizado de informações confidenciais, buscando garantir o pleno atendimento ao disposto na regulamentação.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre o Ofertante e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) 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 Secundária; 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 Secundária.

Relacionamento entre a Emissora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e a Emissora possuem relacionamento decorrente (a) da presente Oferta Secundária, (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. Ainda, o Coordenador Líder atuou como coordenador no âmbito da Oferta Primária, incluindo os CRI Objeto da Oferta Secundária, e da Oferta Primária.

Nos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder atuou como coordenador ou participante especial em outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora, tendo inclusive participado da distribuição dos CRI no âmbito da Oferta Primária.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre a Emissora e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários existentes; (ii) financiamentos, existentes ou que tenham sido liquidados nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro automático da Oferta Secundária e que tenham influenciado na contratação do Coordenador Líder para atuar na Oferta Secundária; 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 Secundária.

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.

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 Emissora, 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.

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 Secundária 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 a Devedora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente (i) da presente Oferta Secundária, e (ii) do Ofertante, que é parte do grupo econômico do Coordenador Líder, deter a titularidade dos CRI objeto da presente Oferta Secundária devidos pela Devedora, 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, 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; 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 Secundária.

Além do descrito acima, o Coordenador Líder e/ou sociedades do seu grupo econômico podem/poderão possuir outros títulos e valores mobiliários devidos pela 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 declara que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta Secundária e, ainda, declara 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. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre os Cedentes e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente (i) da presente Oferta Secundária, e (ii) do Coordenador Líder deter a titularidade dos CRI objeto da presente Oferta Secundária cedidos pelos Cedentes, não existe relacionamento relevante entre os Cedentes e as sociedades de seu grupo econômico com o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico. Ademais, o Coordenador Líder atuou como coordenador no âmbito da Oferta Primária, tendo recebido um comissionamento de, aproximadamente, R$ 16.000.000,00 (dezesseis milhões de reais).

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre os Cedentes 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 Secundária.

Além do descrito acima, o Coordenador Líder e/ou sociedades do seu grupo econômico podem/poderão possuir outros títulos e valores mobiliários cedidos pelos Cedentes, 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 declara que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta Secundária e, ainda, declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e os Cedentes. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre o Agente Fiduciário e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta Secundária, 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, 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 Secundária.

O Coordenador Líder declara que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta Secundária e, ainda, declara 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 a Instituição Custodiante e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta Secundária, não existe relacionamento relevante entre a Instituição Custodiante e as sociedades de seu grupo econômico com o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico.

A Instituição Custodiante presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder. O Coordenador Líder utiliza-se tanto da Instituição Custodiante, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre a Instituição Custodiante 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 Secundária.

O Coordenador Líder declara que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta Secundária e, ainda, declara 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 Instituição Custodiante. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre o Agente Liquidante e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta Secundária, não existe relacionamento relevante entre o Agente Liquidante e as sociedades de seu grupo econômico com o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico.

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

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre o Agente 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 Secundária.

O Coordenador Líder declara que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta Secundária e, ainda, declara 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 Liquidante. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre o Escriturador e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre o Escriturador e as sociedades de seu grupo econômico com o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico.

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

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre o Escriturador 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 Secundária.

O Coordenador Líder declara que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta Secundária e, ainda, declara 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 Escriturador. 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

Regime de Colocação

Os CRI Objeto da Oferta Secundária ora ofertados serão objeto de distribuição pública secundária sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, a ser conduzida pelo Coordenador Líder, na qualidade de instituição intermediária da Oferta Secundária, de colocação, com a participação de determinados Participantes Especiais convidados pelo Coordenador Líder para participar da Oferta Secundária, em condições que assegurem tratamento equitativo aos destinatários e aceitantes da Oferta Secundária, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 160.

Cópia do Contrato de Distribuição da Oferta Secundária

O Contrato de Distribuição da Oferta Secundária está disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço da sede do Coordenador Líder, conforme indicados na Seção "*16. Identificação das Pessoas Envolvidas*" deste Prospecto.

Condições Precedentes do Contrato de Distribuição

De forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos Documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta Secundária e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder, este, e o Ofertante acordaram o conjunto de condições precedentes, previstas abaixo, consideradas suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, cujo não implemento de forma satisfatória pode configurar alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da estruturação da Oferta Secundária e aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta Secundária ("**Condições Precedentes**"):

(i) a obtenção do registro da Oferta Secundária junto à CVM para distribuição pública secundária dos CRI Objeto da Oferta Secundária sob o rito automático e a divulgação do Anúncio de Início, utilizando as formas de divulgação elencadas no artigo 13 da Resolução CVM 160;

(ii) a obtenção de declaração de autorização para a realização da distribuição por meio do rito de registro automático da B3;

(iii) obtenção, pelas Partes, de todas as aprovações (inclusive de governança interna), regulamentares e/ou de terceiros, se for o caso, necessárias para a realização, efetivação, formalização, liquidação, conclusão, validade, boa ordem e transparência da Oferta Secundária;

(iv) fornecimento em tempo hábil, pelo Ofertante, pela Interveniente Anuente e pelos Cedentes ao Coordenador Líder e ao assessor legal da Oferta Secundária ("**Assessor Legal**"), de todas as informações necessárias para atender aos requisitos da Oferta Secundária;

(v) negociação, preparação, aprovação, formalização e assinatura de toda a documentação necessária à realização da Oferta Secundária ("**Documentos da Operação**"), que conterão, entre outros, os termos e condições da Oferta Secundária, em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder;

(vi) manutenção do registro dos CRI para distribuição e negociação nos mercados secundários administrados e operacionalizados pela B3;

(vii) comprovação e manutenção da titularidade dos CRI a serem colocados no âmbito da Oferta Secundária pelo Ofertante até a sua respectiva liquidação;

(viii) recebimento, exclusivamente pelo Coordenador Líder, com antecedência de, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis da data da liquidação da Oferta Secundária (exclusive), em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) do Assessor Legal, e elaborada de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, sendo certo que a Legal Opinion não deverá conter qualquer ressalva (em especial, quanto a eventuais aspectos não aderentes à legislação e regulamentação em vigor atinentes à estrutura da transação);

(ix) recebimento, exclusivamente, pelo Coordenador Líder, no primeiro horário comercial da data da liquidação da Oferta Secundária, da versão assinada da *Legal Opinion* do Assessor Legal, com conteúdo aprovado nos termos do inciso 0 acima;

(x) acordo entre o Ofertante, o Coordenador Líder e os Cedentes quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais Investidores, com o intuito de promover a plena distribuição dos CRI Objeto da Oferta Secundária, bem como conclusão do processo de back-up, de forma satisfatória ao Coordenador Líder;

(xi) fornecimento, pela Interveniente Anuente e pelos Cedentes, de todas as informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes, atuais, completas e necessárias para atender aos requisitos da Oferta Secundária;

(xii) no Dia Útil anteriormente à Data de Liquidação, encaminhamento, ao Coordenador Líder, de declaração de veracidade pelos Cedentes, atestando que todas as informações por eles prestadas para consecução da Oferta Secundária são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Secundária, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160;

(xiii) se aplicável, recebimento de declaração firmada pelos respectivos diretores financeiros dos Cedentes relativa à veracidade e consistência das informações contábeis e financeiras constantes dos Prospectos e do material publicitário da Oferta Secundária;

(xiv) não ocorrência de (a) dissolução, extinção ou a liquidação da Interveniente Anuente, dos Cedentes, da Devedora e/ou de qualquer Controlada; (b) a decretação de falência da Interveniente Anuente, dos Cedentes, da Devedora e/ou de qualquer Controlada; (c) o pedido de autofalência formulado pela Interveniente Anuente, pelos Cedentes, pela Devedora e/ou qualquer Controlada; (d) o pedido de falência formulado por terceiros em face da Interveniente Anuente, dos Cedentes, da Devedora e/ou de qualquer Controlada e que não sejam devidamente solucionado, por meio de pagamento ou depósito, rejeição do pedido, suspensão dos efeitos da declaração de falência, ou por outro meio, nos prazos aplicáveis; (e) a apresentação de pedido, por parte da Interveniente Anuente, dos Cedentes, da Devedora e/ou de qualquer Controlada, de plano de recuperação extrajudicial ou qualquer outra modalidade de concurso de credores prevista em lei específica, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; (f) o ingresso pela Interveniente Anuente, pelos Cedentes, pela Devedora e/ou de qualquer Controlada em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (g) pedido de suspensão de execução de todas as suas dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial, pela Interveniente Anuente, pelos Cedentes, pela Devedora e/ou de qualquer Controlada, nos termos do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada ("**Lei 11.101**"), bem como pedido de mediação, conciliação, nos termos dos artigos 20-A e 20-B da Lei 11.101, ou medidas antecipatórias para quaisquer dos procedimentos de insolvência previstos neste item "(g)" conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101, ou (h) qualquer evento análogo que caracterize estado de insolvência da Interveniente Anuente, dos Cedentes, da Devedora e/ou de qualquer Controlada, incluindo acordo de credores, nos termos da legislação aplicável;

(xv) não ocorrência de qualquer das hipóteses de recompra antecipada ou de pagamento de multa indenizatória dos Créditos Imobiliários estabelecidas nos documentos da Emissão e da Oferta Primária;

(xvi) ausência de qualquer mudança relevante adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Devedora e/ou dos Cedentes que possa impactar a distribuição dos CRI Objeto da Oferta Secundária de forma relevante e que não tenham sido informadas ao Coordenador Líder no âmbito da Oferta Secundária, sendo certo que eventuais informações verificadas pelo Coordenador Líder posteriormente à celebração do Contrato de Distribuição poderão acarretar o descumprimento da presente condição precedente, a exclusivo critério do Coordenador Líder de forma justificada;

(xvii) (a) não ocorrência de um evento de Resilição Involuntária e/ou Resilição Voluntária (conforme definidos no Contrato de Distribuição), nos termos do Contrato de Distribuição; e (b) cumprimento de todas as obrigações assumidas no Contrato de Distribuição que sejam exigíveis até a data estabelecida para o cumprimento da respectiva obrigação, exceto em relação àquelas obrigações que não afetem materialmente a conclusão da Oferta Secundária, à critério do Coordenador Líder;

(xviii) recebimento, pelo Coordenador Líder, de checklist de cumprimento das disposições vigentes dos Normativos ANBIMA, conforme aplicáveis, a ser enviado pelo Assessor Legal do Coordenador Líder previamente à data de publicação do Aviso ao Mercado;

(xix) cumprimento de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, o atendimento as regras de restrição à negociação de valores mobiliários e de publicidade da Oferta Secundária objeto do Contrato de Distribuição, bem como o pleno atendimento ao Código ANBIMA;

(xx) recolhimento, pelo Ofertante, de quaisquer taxas ou incidentes sobre o registro da Oferta Secundária, incluindo, sem limitação, das taxas e emolumentos cobrados pela CVM, B3 e pela ANBIMA para o registro da Oferta Secundária, conforme o caso;

(xxi) registro, nos respectivos cartórios de registro de imóveis competentes, dos Contratos de Alienação Fiduciária; e,

(xxii) realização do Endosso dos Seguros.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta Secundária ou até a data de liquidação dos CRI Objeto da Oferta Secundária, conforme o caso, nos termos do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta Secundária e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta Secundária, renunciar a referida Condição Precedente, observado o disposto abaixo. 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, incluindo a de eventual exercício da Garantia Firme, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta Secundária, caso o requerimento de registro da Oferta Secundária já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se a Oferta Secundária já tiver sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta Secundária ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta Secundária, podendo, implicar na resilição do Contrato de Distribuição; ou, se o registro da Oferta Secundária já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta Secundária, 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/SER.

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

Considerando que o Coordenador Líder é entidade do grupo econômico do Ofertante no âmbito da Oferta Secundária, não será devido qualquer valor a título de comissionamento. Adicionalmente, o Coordenador Líder arcará com todas as despesas gerais de estruturação e execução da Oferta Secundária, incluindo, mas não se limitando, às despesas com as publicações necessárias, as taxas de registro e fiscalização, conforme o caso, na CVM, B3 e na ANBIMA, gráfica, a contratação dos prestadores de serviço e a contratação da assessoria legal.

Como a totalidade dos recursos decorrentes da Oferta Secundária será destinada ao Ofertante e a Emissora e os Cedentes não receberão quaisquer recursos em decorrência da Oferta Secundária, não há o que se falar em custo unitário de distribuição ou porcentagem dos custos em relação ao Preço de Aquisição dos CRI Objeto da Oferta Secundária, já que tais custos não impactam os investidores.

Não obstante o disposto acima, apresentamos na tabela abaixo os montantes totais dos custos da Oferta Secundária que serão arcados pelos Cedentes.

Comissões e Despesas (com *gross-up*)	Montante (em R$)	Custo Unitário por CRI Objeto da Oferta Secundária (em R$)	% do Valor Total da Oferta Secundária
Custo Total	**287.452,07**	**1,04**	**0,103%**
Registros CRI Objeto da Oferta Secundária	**97.633,88**	**0,35**	**0,035%**
CVM – Taxa de Registro de Ofertas Públicas	83.464,88	0,30	0,030%
ANBIMA - Taxa de Registro de Oferta Pública	14.169,00	0,05	0,005%
Prestadores de Serviço da Oferta	**189.818,18**	**0,69**	**0,068%**
Advogados Externos	181.818,18	0,66	0,065%
Diagramação dos Documentos da Oferta	8.000,00	0,03	0,003%
Valor Líquido para o Ofertante	**277.928.827,93**		

Preço de Aquisição dos CRI Objeto da Oferta Secundária (R$)	Custo Unitário por CRI Objeto da Oferta Secundária (R$)	% em Relação ao Preço de Aquisição dos CRI Objeto da Oferta Secundária	Valor Líquido por CRI Objeto da Oferta Secundária (R$)
1.008,03	1,04	0,103%	1.006,99

Os valores acima indicados foram previstos considerando o Preço Indicativo de Referência dos CRI Objeto da Oferta Secundária.

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

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

Formulário de Referência da Emissora

https://sistemas.cvm.gov.br/ (neste *website* clicar em "informações sobre companhias", buscar "Opea Securitizadora" no campo disponível. Em seguida clicar em "Opea Securitizadora S.A.", clicar em "+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA" e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data de 01/01/2025 e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida no campo "categoria" selecionar "FRE - Formulário de Referência", e em seguida, clicar em "consultar". Procure pelo formulário com a data mais recente de entrega. Na coluna "ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento") e, em seguida, clicar em "salvar em pdf", certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "gerar pdf" para fazer o download do formulário de referência).

www.opea.com/pt/ (neste *website*, selecionar "Relações com Investidores" e buscar o documento desejado).

Formulário de Referência da Devedora

https://sistemas.cvm.gov.br/ (neste *website* clicar em "informações sobre companhias", buscar "Sendas Distribuidora" no campo disponível. Em seguida clicar em "Sendas Distribuidora S.A.", clicar em "+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA" e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data de 01/01/2025 e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida no campo "categoria" selecionar "FRE - Formulário de Referência", e em seguida, clicar em "consultar". Procure pelo formulário com a data mais recente de entrega. Na coluna "ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento") e, em seguida, clicar em "salvar em pdf", certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "gerar pdf" para fazer o download do formulário de referência).

https://ri.assai.com.br/ (neste *website*, clicar em "Serviços aos Investidores" e acessar "Central de Downloads". Em seguida, clicar em "Documentos entregues à CVM" e procure pelo formulário com a data mais recente de entrega).

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 possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

https://sistemas.cvm.gov.br/ (neste *website* clicar em "Informações sobre Companhias", buscar "Opea Securitizadora" no campo disponível. Em seguida clicar em "Opea Securitizadora S.A.", clicar em "+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA" e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data de 01/01/2025 e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida no campo "categoria" selecionar o documento desejado "ITR – Informações Trimestrais ou DFP – Demonstrações Financeiras Padronizadas, Fato Relevante, Comunicado ao Mercado, entre outros", e em seguida, clicar em "consultar". Procure pelo documento com a data mais recente de entrega. Na coluna "Ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento") e, em seguida, clicar em "Salvar em PDF", certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "Gerar PDF" para fazer o download).

www.opea.com/pt/ (neste *website*, selecionar "Relações com Investidores" e buscar o documento desejado).

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

https://sistemas.cvm.gov.br/ (neste *website* clicar em "Informações sobre Companhias", buscar "Sendas Distribuidora" no campo disponível. Em seguida clicar em "Sendas Distribuidora S.A.", clicar em "+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA" e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data de 01/01/2025 e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida no campo "categoria" selecionar o documento desejado "ITR – Informações Trimestrais ou DFP – Demonstrações Financeiras Padronizadas, Fato Relevante, Comunicado ao Mercado, entre outros", e em seguida, clicar em "consultar". Procure pelo documento com a data mais recente de entrega. Na coluna "Ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento") e, em seguida, clicar em "Salvar em PDF", certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "Gerar PDF" para fazer o download).

https://ri.assai.com.br/ (neste *website*, clicar em "Informações Financeiras" e acessar "Resultados Trimestrais". Em seguida, procure pelo documento desejado).

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

A Emissão e a Oferta Secundária não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do Estatuto Social da Emissora, conforme Anexo II a este Prospecto, e tampouco dependem de aprovação societária específica do Ofertante**.**

A realização da Cessão de Créditos e da Operação de Securitização, pelos Cedentes, bem como a outorga das Alienações Fiduciárias e a celebração dos Documentos da Operação dos quais são parte, foram aprovadas por meio das Aprovações Societárias dos Cedentes, conforme Anexo I a este Prospecto.

Para mais informações, veja seção "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" deste Prospecto.

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

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

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

15.6. Termo de securitização de créditos

O Termo de Securitização encontra-se anexo a este Prospecto como Anexo IV.

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

Não aplicável, considerando que o lastro dos CRI não é composto por um título de dívida.

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

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

EMISSORA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.** Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena CEP 05433-001, São Paulo/SP At.: Sra. Flávia Palácios Tel.: (11) 4270-0130 E-mail: securitizadora@opea.com.br / creditservices@opea.com.br / monitoramento.credito@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 E OFERTANTE	**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo CEP 22250-911, Rio de Janeiro/RJ At.: Departamento de Mercado de Capitais e Departamento Jurídico de Mercado de Capitais Tel.: (11) 4871-4448 E-mail: juridicomc@xpi.com.br / dcm@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	**CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO ADVOGADOS** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949 - 10º andar, bairro Pinheiros CEP 05426-100, São Paulo/SP At.: Sr. Ravel T. Carvalho Tel.: (11) 3089-6500 E-mail: ravel.carvalho@cesconbarrieu.com.br Site: www.cesconbarrieu.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 Emissora, responsáveis por auditar as demonstrações financeiras para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, 31 de dezembro de 2023 e em 31 de dezembro de 2022

AUDITORES INDEPENDENTES DA EMISSORA	**GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES** Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, 12º andar, bairro Cidade Monções CEP 14020-260, São Paulo/SP At.: Thiago Benazzi Arteiro Tel.: (11) 3886-5100 E-mail: financeiro.ata@br.gt.com Website: https ://www.grantthornton.com.br/

Auditores independentes da Devedora, responsáveis por auditar as demonstrações financeiras da Devedora para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 31 de dezembro de 2023 e em 31 de dezembro de 2022

AUDITORES INDEPENDENTES DA DEVEDORA	**DELOITTE TOUCHE TOHMATSU AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.** Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 1.240, andar 12 Unidade Autônoma 1203, Vila São Francisco CEP 04711-130, São Paulo/SP Tel.: (11) 5186-1000 E-mail: contabfiscal@deloitte.com Website: https://www.deloitte.com/br/pt.html

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

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), bairro Brooklin, CEP 04578-910, São Paulo/SP At.: Antônio Amaro e/ou 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)

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

AGENTE LIQUIDANTE	**OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.** Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena CEP 05433-001, São Paulo/SP CNPJ: 39.519.944/0001-05 At.: Flavia Palacios Tel.: (11) 4270-0130 E-mail: securitizadora@opea.com.br/ manutencao.carteira@opea.com.br/ monitoramento.credito@opea.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, bairro Itaim Bibi CEP 04538-132, São Paulo/SP E-mail: escrituracaorendafixa@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 aos coordenadores, às instituições consorciadas e na CVM

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

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

Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea "c" da Resolução CVM 160, a Emissora declara que seu registro na CVM encontra-se atualizado.

16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.

O Ofertante 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, pelos Cedentes e pela Devedora são suficientes, verídicas, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Secundária.

Ademais, 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, pelos Cedentes e pela Devedora são suficientes, verídicas, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Secundária.

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

Não aplicável.

18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS PARA FINS DE ATENDIMENTO DOS NORMATIVOS ANBIMA

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 Secundária.

18.1 Informação sobre os Imóveis

Indicação de se os Imóveis possuem (i) habite-se, ou, (ii) auto de conclusão, ou, (iii) documento equivalente concedido pelo órgão administrativo competente

O imóvel localizado no Lote nº 47-A, na Rua Getúlio Vargas, nº 2299, Bairro Parque Hotel, CEP 28970-000, no município de Araruama, Estado do Rio de Janeiro, devidamente registrado sob a matrícula nº 63.563 do Cartório de Registro de Imóveis de Araruama/RJ, objeto do Contrato de Locação Gamon, possui habite-se.

O imóvel localizado na Gleba A1, na Rua Emílio Moço, s/n, Bairro Jardim Palma Travassos, CEP 14091-285, no município de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, devidamente registrado sob a matrícula nº 211.731 do Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, objeto do Contrato de Locação Strumien, possui habite-se.

O imóvel localizado no Lote nº 01-A da Quadra nº 01-A, na Rua Haroldo Veloso, s/n, Chácara nº 212, Bairro Senador, no município de Araguaína, Estado do Tocantins, devidamente registrado sob a matrícula nº 108.869 do Cartório de Registro de Imóveis de Araguaína/TO, objeto do Contrato de Locação Rzeka, não possui habite-se.

O imóvel localizado na Rua Quinta da Confiança, nº 210, Bairro Parque Claudia, CEP 05852-480, no município de São Paulo, Estado de São Paulo, devidamente registrado sob a matrícula nº 197.192 do Cartório de Registro de Imóveis competente da Comarca de São Paulo/SP, objeto do Contrato de Locação Klapon, não possui habite-se.

Os Imóveis estão sob regime de incorporação nos moldes da Lei 4.591?

Não.

Indicação de se os Imóveis representam uma aquisição ou promessa de aquisição de unidades imobiliárias vinculadas a incorporações objeto de financiamento, desde que integrantes de patrimônio de afetação, constituído em conformidade com o disposto na regulação aplicável

Os Imóveis não se encontram vinculados a incorporações imobiliárias conforme definido no artigo 28 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme em vigor.

Indicação de se o lastro dos CRI é constituído por crédito imobiliário devido pelo emissor, independentemente de qualquer evento futuro

As CCI representam Créditos Imobiliários devidos pela Devedora no âmbito dos Contratos de Locação independentemente de qualquer evento futuro.

Informação do estado e município dos Imóveis, bem como a sua diversificação geográfica

Os Imóveis estão localizados na cidade de Araruama, estado do Rio de Janeiro, na cidade de Ribeirão Preto, estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e na cidade de Araguaína, estado do Tocantins.

Para os CRI por origem, indicar a descrição do contrato do qual originam-se os créditos imobiliários (quando aplicável).

Os Créditos Imobiliários foram originados pelos Cedentes, na qualidade de proprietários dos Imóveis e são devidos pela Devedora, na qualidade de locatária dos Imóveis, nos termos dos respectivos Contratos de Locação celebrados entre a Devedora e os Cedentes.

18.2 Informações Adicionais da Devedora

18.2.1. Informações financeiras

Em atendimento ao artigo 3º, inciso I, alínea "a" do Anexo Complementar VI, Capítulo II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, as demonstrações financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, estão incorporados por referência ao presente Prospecto, conforme Seção "*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*".

18.2.2. Indicação ao Formulário de Referência, caso aplicável

O Formulário de Referência da Devedora está incorporado por referência ao presente Prospecto, conforme Seção "*15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas*".

18.2.3. Descrição dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação dos devedores e de suas subsidiárias, se houver

Para mais informações sobre os negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Devedora, consultar as seções 1.2, 1.3 e 1.4 do Formulário de Referência da Devedora, incorporado por referência a este Prospecto.

18.2.4. Descrição dos fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios dos devedores

Para mais informações sobre os fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios da Devedora, consultar as seções 1.4 e 1.6 do Formulário de Referência da Devedora.

18.2.5. Informar, quando aplicável

(a) Descrição dos contratos relevantes celebrados pela Devedora

Para mais informações sobre os contratos relevantes celebrados pela Devedora, consultar a seção 1.15 do Formulário de Referência da Devedora, incorporado por referência a este Prospecto.

(b) Indicar se a carteira é composta exclusivamente ou não por créditos(s) performados(s)

Nos termos do artigo 7º, inciso IV, §2º, do Anexo Normativo II da Resolução CVM 60, os Créditos Imobiliários são equiparados a créditos performados oriundos dos Contratos de Locação.

18.2.6. Informações sobre o impacto nos indicadores financeiros do(s) devedor(es) ou coobrigado(s) referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado, quando houver dados públicos para cálculo e desde que seja uma Oferta Pública primária:

Não aplicável, tendo em vista que o lastro dos CRI não é um instrumento de dívida.

18.2.7. Carta conforto e/ou manifestação escrita dos auditores independentes do devedor acerca da consistência das informações financeiras constantes do Prospecto e/ou do Formulário de Referência relativas às demonstrações financeiras publicadas pelo devedor

Não haverá emissão de carta conforto ou manifestação escrita de auditores independentes acerca da consistência de eventuais informações financeiras da Devedora constante deste Prospecto.

19. INFORMAÇÕES ADICIONAIS CONSTANTES NO MATERIAL PUBLICITÁRIO

Sobre a SuccesPar

SuccesPar

Somos uma desenvolvedora de empreendimentos imobiliários com experiência em originação de ativos.

- **Fundada em 2004**, com expertise em ***Build-to-Suit*** e ***Sale and Leaseback*** em todo o Brasil.
- Participação em mais **80 empreendimentos.**
- **Equipe multidisciplinar** (engenharia, construção, gestão, jurídico), contribuindo para o controle e qualidade.
- Foco em ativos:
  - Lojas de varejo
  - Galpões logísticos
  - Edifícios corporativos
- Orientação para **criação de valor**, com foco em:
  - Altas barreiras de entrada
  - Fluxo de caixa estável ou ganhos de capital
- Relacionamento com empresas de grande porte, pautado na **transparência** e na **confiança**.

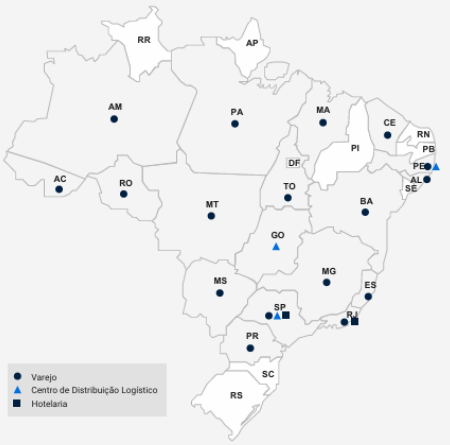
¹ Sigla em inglês para *"environmental, social and governance"* (ambiental, social e governança).

Foto interna do Built to Suit de loja de varejo em Foz do Iguaçu, Brasil, desenvolvido em 2018.

Histórico de Atuação

Lojas de Varejo	798.431 m²	Desenvolvemos lojas de varejo distribuídas em todo o território nacional, com foco em atacado alimentar. Atuamos como parceiros de expansão de redes varejistas, por meio da busca e identificação de localizações e soluções imobiliárias adequadas para atender às necessidades de cada rede e viabilizar novos pontos de comércio. Nossa experiência nos proporciona capacidade de originação desse tipo de produto, permitindo a geração de ativos que podem proporcionar ganho de capital e renda. Esses ativos são, em geral, estruturados com contratos atípicos firmados com inquilinos alinhados às nossas políticas, o que contribui para maior previsibilidade de receita e liquidez no desinvestimento.
Galpões Logísticos	604.000m²	Os desenvolvimentos de grandes centros de distribuição no Brasil envolvem um grau de complexidade que, muitas vezes, requer movimentos de terraplanagem e conhecimento técnico especializado, nacional e internacional, para a entrega de empreendimentos compatíveis com as necessidades de cada projeto. Nossa equipe interna possui experiência no setor e atua na identificação de ativos com especificações técnicas e localizações adequadas ao mercado.
Hotelaria	654 UH	Desenvolvemos produtos de hotelaria no Brasil, alinhados à bandeiras internacionais. Nosso foco está em empreendimentos voltados a demandas reprimidas, localizados nos principais centros de negócios e lazer do país.
Loteamento Residencial	7.730.426 m²	Desenvolvemos uma área destinadas a loteamentos residenciais no estado de São Paulo. Tal área é foco de incorporadoras e desenvolvedores em razão de sua proximidade e facilidade de acesso à cidade de São Paulo. Nossa equipe realiza investimentos para atrair incorporadores e promover a valorização dessas áreas.

Abrangência Nacional



LOJAS DE VAREJO
798.431 m²
em lojas de varejo

- 184.279 m² de ativos em desenvolvimento ou aquisição
- 649.521 m² de ativos desenvolvidos e desinvestidos
- 211.479 m² em construções realizadas para terceiros

GALPÕES LOGÍSTICOS
604.000 m²
em galpões logísticos

- 290.000 m² em ativos em desenvolvimento
- 255.000 m² em ativos desenvolvidos e desinvestidos
- 59.000 ativos desenvolvidos através de contrato de obra

HOTELARIA
654 Unidades Habitacionais
em hotéis

- 654 UHs em desenvolvimento

LOTEAMENTO RESIDENCIAL
7.730.426 m²
em área bruta loteada

- 1.241.886 m² em lotes em estoque
- 420.452 m² de lotes em desenvolvimento
- 173.080 m² de área de desenvolvimento de *amenities*

SuccesPar

¹ Não representados no mapa

Lojas de Varejo

798.431 m²
construídas e/ou desenvolvidas

63
lojas já construídas e/ou desenvolvidas

Foto aérea de loja de atacado alimentar, São José dos Campos, Brasil, desenvolvido em 2013

LOJAS CONSTRUÍDAS PARA TERCEIROS

REDE	NÚMERO DE ATIVOS	PERÍODO	ÁREA TOTAL (m²)	CIDADES
Assaí	19	2008 a 2018	271.718	Sorocaba, Campo Grande, São José dos Campos, Sinop, Curitiba JK, Curitiba Pinheirinho, Santo André, São Paulo, Duque de Caxias, Londrina, Maringá , Taubaté, Araçatuba, São José do Rio Preto (Alarme)
Atacadão	12	2009 a 2015	174.669	Foz do Iguaçu, Serra, Camaragibe, Igarassu, Manaus, Arapiraca, São Leopoldo, Novo Hamburgo, Porto Alegre, Marília, Niterói, Bauru, Imperatriz, Campinas.
Paraná Supermercados	2	2014	10.974	Ivaiporã e Cianorte.
Telhanorte	5	2005 a 2008	59.000	Maringá, Londrina, Belo Horizonte, Contagem e Guarulhos.
Carrefour	5	1999 a 2005	69.700	Campinas, Rio de Janeiro, São Paulo, Curitiba, Porto Alegre
Leroy Merlin	1	1999	35.000	São Paulo
Mecadorama	3	1998	9.000	Curitiba, Santana do Livramento e Londrina.
BIG	2	1998 a 2000	14.450	Curitiba e Rio Grande.
	49		**649.521**	

LOJAS DE VAREJO DESENVOLVIDAS RECENTEMENTE

EMPREENDIMENTO	CIDADE	ANO	ÁREA (m²)	TIPO
Assaí Arapiraca	Arapiraca – AL	2019	11.503	SLB
Assaí Camaçari	Camaçari – BA	2019	12.732	SLB
Assaí Castanhal	Castanhal – PA	2019	11.070	SLB
Assaí Curitiba JK	Curitiba – PR	2019	12.880	BTS
Assaí Guanambi	Guanambi – BA	2019	10.806	SLB
Assaí Palmas	Palmas – TO	2019	15.788	SLB
Assaí Taubaté	Taubaté – SP	2019	12.950	BTS
Assaí Iguatú	Iguatú – CE	2020	11.256	SLB
Assaí Petrópolis	Petrópolis – RJ	2020	14.196	SLB
Assaí Rondonópolis	Rondonópolis – MT	2021	14.415	BTS
Mineirão Porto Velho	Porto Velho – RO	2019	7.867	SLB
Mineirão Rio Branco	Rio Branco – AC	2019	7.710	SLB
Assaí Maringá	Maringá – PR	2021	13.788	BTS
Assaí São Luis	São Luis – MA	2019	8.767	BTS
Assaí Foz do Iguaçu	Foz do Iguaçu - PR	2023	11.151	BTS
Tambasa Maringá	Maringá – PR	2021	8.000	BTS
Assaí Palestra	São José do Rio Preto – SP	2025	14.800	BTS
Assaí Araguaína	Araguaína - TO	2025	11.800	Buy to lease
			211.479	

Nota: Determinados ativos indicados neste slide encontram-se em fase de análise, negociação, aquisição e/ou desenvolvimento, não tendo sido concluídos definitivamente até a presente data. A efetiva conclusão está sujeita à finalização de diligências, à obtenção de aprovações aplicáveis e à celebração dos instrumentos definitivos. As informações e prazos indicados representam estimativas e expectativas, podendo sofrer alterações, inclusive quanto à viabilidade e ao cronograma indicativo de conclusão das obras.

Galpões Logísticos

214.000 m²
ativos desenvolvidos

290.000 m²
de ativos
em desenvolvimento

~ R$1 bi
a ser investido
nos próximos anos
em desenvolvimento

Foto aérea do galpão logístico Castelo 46 (Fase I), Araçariguama, Brasil, desenvolvido em 2017

GALPÕES LOGÍSTICOS EM DESENVOLVIMENTO

EMPREENDIMENTO	CIDADE	ANO	ÁREA (m²)	TIPO	SITUAÇÃO
Castelo Branco, km 46 – Fase III	Araçariguama – SP	2024	290.000	Desenvolvimento Especulativo	Em Desenvolvimento
			290.000		

GALPÕES LOGÍSTICOS DESENVOLVIDOS RECENTEMENTE

EMPREENDIMENTO	CIDADE	ANO	ÁREA (m²)	TIPO	SITUAÇÃO
Castelo Branco, km 46 – Fase I	Araçariguama – SP	2017	155.000	100.000 m² de BTS e 55.000 especulativo	Desinvestido
Castelo Branco, km 46 – Fase II	Araçariguama – SP	2018	100.000	Terreno	Desinvestido
Centro de Distribuição Atacadão	Igarassu – PE	2014	24.000	BTS	Desinvestido
Centro de Distribuição Carrefour	Itapevi – SP	2009	35.000	BTS	Desinvestido
			314.000		

Hotelaria

654
unidades habitacionais (UH)
em desenvolvimento

Perspectiva do Hotel de Viracopos, Campinas, Brasil

HOTELARIA EM DESENVOLVIMENTO

EMPREENDIMENTO	CIDADE	ANO	UH	TIPO	SITUAÇÃO
Hotel Hyatt Place Viracopos	Campinas – SP	2029	280	Desenvolvimento Especulativo	Em desenvolvimento
Hotel de Conferencia Westin	Araçariguama – SP	2025	374	Desenvolvimento Especulativo	Em desenvolvimento
			654		

Nota: Determinados ativos indicados neste slide encontram-se em fase de análise, negociação, aquisição e/ou desenvolvimento, não tendo sido concluídos definitivamente até a presente data. A efetiva conclusão está sujeita à finalização de diligências, à obtenção de aprovações aplicáveis e à celebração dos instrumentos definitivos. As informações e prazos indicados representam estimativas e expectativas, podendo sofrer alterações, inclusive quanto à viabilidade e ao cronograma indicativo de conclusão das obras.

Loteamento Residencial

7.709.657 m²
de área bruta loteada

1.241.886 m²
de lotes em estoque

420.452 m²
de lotes em desenvolvimento

R$30 m
a ser investido nos próximos
18 meses em amenities

Foto interna do loteamento Ecoville

INCORPORAÇÕES EM DESENVOLVIMENTO

EMPREENDIMENTO	LOCALIZAÇÃO	ANO	ÁREA DE LOTES (m²)	TIPO	SITUAÇÃO
Hotel de Conferencia Westin	Área de Expansão	2029	55.000	Hotel 5 estrelas de conferencia e lazer	Em desenvolvimento
Clube das Águas	Área de Expansão	2026	100.000	Clube com lagos, piscinas tipo Lagoon, restaurante, bar, club house	Em desenvolvimento
Clube Hípico	Morro do Voturuna	2026	18.080	Clube hípico com baias, picadeiro, área de convivio e restaurante.	Em desenvolvimento
Casas Prontas	Diversas	2025 a 2027	75.000	Casas unifamiliares a serem desenvolvidas nos lotes unifamiliareas residuais	Em análise
Urbanismo 1	ETAPA 5	2026/2027	172.372	Diversos	Em diligência
			420.452		

Sumário Executivo

CAPTAÇÃO DE DÍVIDA (CRI) PARA AQUISIÇÃO DE 4 ATIVOS DO ASSAÍ COM CONTRATOS ATÍPICOS DE LOCAÇÃO:

- Ativos performados: Assaí Araguaína, Assaí Araruama e Assaí Ribeirão Preto
- Ativos em construção: Assaí Capão Redondo
- Investimento nos imóveis de R$448 Mi, Cap rate 9%
- Contratos atípicos passíveis de securitização
- Cedentes: SPEs do grupo Succespar; Locatária: Sendas Distribuidora (Assaí)
- No caso de rescisão do Contrato de Locação, o locador é responsável por pagar o saldo remanescente do contrato de aluguel
- LTV máximo(1)(2): 65%

PREMISSAS

- Atualização monetária anual do saldo devedor (no mês de janeiro) (3)
- Amortização e juros mensais

ICSD:

- Aproximadamente **1,09x** (Não será acompanhado)

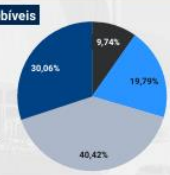
Prazo dos CRI
15 anos
Duration dos CRI
~ 6 anos

Devedora dos CRI
ASSAI ATACADISTA

Rating dos CRI
'AAAsf(bra)'
Atribuído pela *Fitch Ratings*

Cessão (Volume CRI)
R$ 276,00 milhões

Proporção dos Recebíveis



	EMPREENDIMENTO	CIDADE	INQUILINO	ÁREA (m²)	TIPO CONTRATO	INDEXADOR	ALUGUEL (R$)
1	Assaí Araguaína	Araguaína – TO	Assaí	27.000	Atípico – 20 anos	IPCA	288.900
2	Assaí Capão Redondo	São Paulo – SP	Assaí	38.068	Atípico – 20 anos	IPCA	903.181
3	Assaí Araruama	Araruama – RJ	Assaí	46.250	Atípico – 20 anos	IPCA	587.216
4	Assaí Ribeirão Preto	Ribeirão Preto – SP	Assaí	88.982	Atípico – 20 anos	IPCA	1.199.496
							2.978.793

Notas: (1) Cálculo LTV: Saldo devedor CRI / (Valor Atualizado dos Imóveis da Operação + Fundo de Garantia LTV); (2) Fundo de garantia LTV: Caso, após qualquer Data de Verificação do LTV Máximo, seja verificado o não atendimento do LTV Máximo, os Cedentes serão obrigados a realizar o depósito de recursos, em até 5 Dias Úteis contados da Data de Verificação do LTV Máximo, na Conta do Patrimônio Separado em valor suficiente para atendimento ao LTV Máximo; (3) Atualização monetária a partir de janeiro de 2027 (inclusive)

Assaí Araruama

Área terreno	46.250m²
Inquilino	Assaí Atacadista
Aluguel mensal[1]	R$ 587.216
Contrato	Atípico
Modalidade	*Sale and Leaseback*
Prazo	20 anos
Multa distrato	100% saldo remanescente

Nota: (1) Valor do aluguel sem considerar a atualização monetária anual.

14

Assaí Araguaína

Área terreno	27.000 m²
Inquilino	Assaí Atacadista
Aluguel mensal[1]	R$ 288.900
Contrato	Atípico
Modalidade	*Land Lease*
Prazo	20 anos
Multa distrato	100% saldo remanescente
Obs.	O inquilino pagará aluguel pelo terreno, onde arcou com os custos da obra.

Nota: (1) Valor do aluguel sem considerar a atualização monetária anual.

15

Assaí Capão Redondo

Área terreno	28.068 m²
Inquilino	Assaí Atacadista
Aluguel mensal[1]	R$ 903.181
Contrato	Atípico
Modalidade	*Built-to-Suit*
Prazo	20 anos
Multa distrato	100% saldo remanescente
Obs.	Ativo em construção

Nota: (1) Valor do aluguel sem considerar a atualização monetária anual.

16

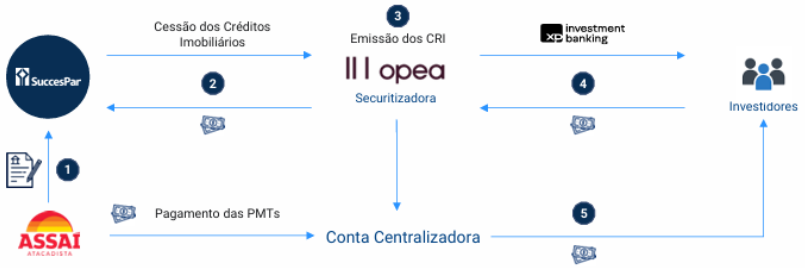
Assaí Ribeirão Preto

Área terreno	88.982 m²
Inquilino	Assaí Atacadista
Aluguel mensal[1]	R$ 1.199.496
Contrato	Atípico
Modalidade	*Sale and Leaseback*
Prazo	20 anos
Multa distrato	100% saldo remanescente

Nota: (1) Valor do aluguel sem considerar a atualização monetária anual.

17

Estrutura da Operação



1	Sendas Distribuidora S.A. (Assaí) é Devedora dos Créditos Imobiliários oriundos do Contrato de Locação cujas detentoras são SPEs do grupo SuccesPar (cedentes).
2	As Cedentes cederam à Securitizadora os Créditos Imobiliários, cuja contrapartida foi o pagamento do Valor de Cessão dos Créditos Imobiliários.
3	A Securitizadora emitiu, com lastro no Créditos Imobiliários, os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).
4	O Scorpio Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior (Fundo da XP) realizou a subscrição e integralização no âmbito da oferta primária, nos termos da Resolução CVM 160, e realizará a oferta de distribuição secundária da totalidade dos CRI.
5	Mensalmente, as parcelas dos aluguéis devidos pela Sendas Distribuidora S.A. serão pagos na Conta Centralizadora. Tais recursos serão utilizados pela Securitizadora para pagamento dos juros e amortização dos CRI aos Investidores.
Garantias: Alienação fiduciária dos imóveis[1] e endosso do Seguro dos imóveis.	

Notas: (1) A alienação fiduciária do imóvel Assaí Araguaína foi constituída em caráter superveniente, sendo certo que a liberação do ônus existente sobre o imóvel Assaí Araguaína será realizada nos termos do Termo de Securitização.

Visão Geral da Devedora

ASSAÍ ATACADISTA

- Empresa brasileira de destaque no setor de **varejo alimentar**[1]
- **~40M** fluxo de clientes por mês[3]
- Marca **avaliada em R$ 12 bilhões**[2]
- **~60%** de Penetração em lares na grande São Paulo[4]

Listada no segmento do **Novo Mercado**, com os padrões de governança corporativa desde o IPO em 2021

Presença em 24 estados + DF, possui mais de 3,7 mil fornecedores, sendo **60% regionais**

Crescimento constante: nos último 4 anos, **aumentou em 140** seu número de lojas, sendo **10 novas em 2025**

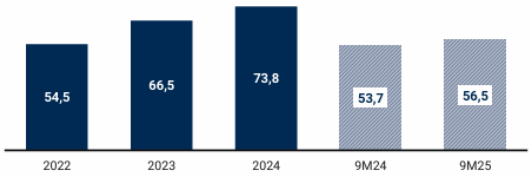
Fonte: Apresentação Institucional disponível em: https://ri.assai.com.br/informacoes-financeiras/apresentacao-institucional-e-outras/ Notas: (1) Abras e NielsenIQ Homescan; (2) Interbrand, Brand Finance e TM20 + Infomoney; (3) 1 ticket equivale a 1,5 cliente; (4) NielsenIQ Homescan; (5) Excluindo Aeroportos.

20

Destaques Financeiros da Devedora

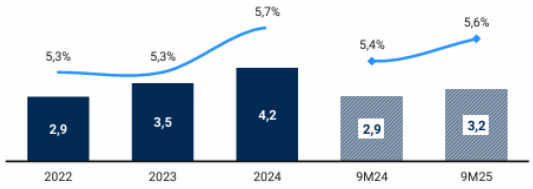
Receita Líquida da Locatária

(R$ bilhões)



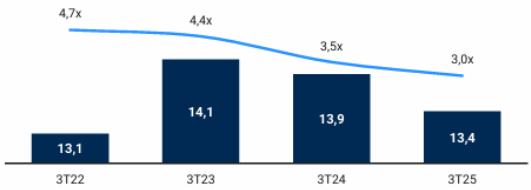
EBITDA e Margem EBITDA da Locatária

(R$ bilhões)



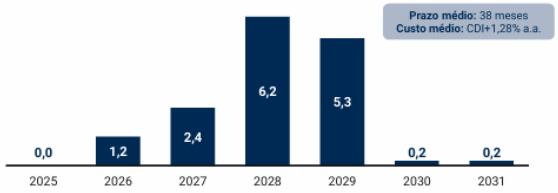
Dívida Líquida e Alavancagem da Locatária (R$ bilhões / x)

Alavancagem = Dívida Líquida + Recebíveis descontados[1] / EBITDA Ajustado[2] Pré IFRS16



Fluxo de Vencimentos da Locatária

(R$ bilhões)



Fonte: Formulário de Referência, Apresentações e Demonstrações de Resultados disponíveis em: https://ri.assai.com.br/informacoes-financeiras/resultados-trimestrais/ | Notas: (1) Dívida Líquida + Recebíveis Descontados (R$ 2,0 bilhões em 30/09/2025 e R$ 1,5 bilhão em 30/09/2024). Entre o 4T21 e o 4T24, o indicador de Dívida Líquida + Recebíveis Descontados contemplava o saldo a pagar da aquisição de hipermercados. O pagamento da aquisição de hipermercado foi finalizado no 1T24. (2) Ajustado pelo resultado de outras receitas e despesas operacionais e excluindo equivalência patrimonial dos últimos 12 meses

21

ANEXOS

ANEXO I	CÓPIA DOS ATOS SOCIETÁRIOS QUE APROVARAM A OFERTA PRIMÁRIA
ANEXO II	CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA EMISSORA
ANEXO III	CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA DEVEDORA
ANEXO IV	CÓPIA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E SEUS ADITAMENTOS
ANEXO V	CÓPIA DO CONTRATO DE CESSÃO E SEUS ADITAMENTOS
ANEXO VI	CÓPIA DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL ARAGUAÍNA
ANEXO VII	CÓPIA DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL ARARUAMA
ANEXO VIII	CÓPIA DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL CAPÃO REDONDO
ANEXO IX	CÓPIA DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL RIBEIRÃO PRETO
ANEXO X	RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

SuccesPar

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

CÓPIA DOS ATOS SOCIETÁRIOS QUE APROVARAM A OFERTA PRIMÁRIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUKCES GAMON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.

NIRE: 35267480091

CNPJ: 61.873.104/0001-03

Ata de Reunião de Sócios

Data, Horário e Local: 23 de dezembro de 2025, às 10:00 horas, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Ibirapuera n° 2332, conjunto 111 – sala 12, Torre II – Bairro Indianópolis – no Munícipio de São Paulo, Estado de São Paulo – CEP 04028-002.

Convocação e Presença: dispensada a convocação em razão da presença dos sócios que representam a totalidade do capital social da sociedade SUKCES GAMON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA. ("Sociedade")

Ordem do dia: deliberação acerca da (i) cessão, pela Sociedade à companhia securitizadora, da totalidade dos direitos creditórios oriundos do "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano Para Fins Não Residenciais*" ("Contrato de Locação"), celebrado em 21 de outubro de 2025, formalizado entre a Sociedade e empresa SENDAS DISTRIBUIDORA S.A., inscrita no CNPJ sob nº 06.057.223/0001-71, cujo objeto é o Lote 47A, situada na Rua Getúlio Vargas, cidade de Araruama, estado do Rio de Janeiro, objeto da matrícula nº 63.563, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Araruama – RJ ("Imóvel Araruama"), incluindo a totalidade dos aluguéis mensais, bem como, conforme aplicável, dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, seguros, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos legais e/ou contratuais decorrentes do Contrato de Locação ("Créditos Imobiliários"); (ii) concessão de garantias pela Sociedade para concretização da operação de securitização dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, a outorgada de alienação fiduciária do Imóvel Araruama e endosso do seguro contratado para o Imóvel Araruama ("Garantias").

Deliberações Tomadas: Os Sócios, à unanimidade, autorizam a Sociedade a ceder os Créditos Imobiliários à companhia securitizadora e a prestar Garantias para concretização da operação de securitização dos Créditos Imobiliários. Ficam, os Administradores, expressamente autorizados a praticar todos os atos necessários para efetivação da garantia ora autorizada.

D4Sign 38878b6e-472f-4262-948e-e045118ac926 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Encerramento e aprovação da ata: Nada mais havendo a ser tratado, foi suspensa a reunião pelo tempo necessário à lavratura desta ata, a qual, reaberta a sessão, foi lida, achada conforme e pelos presentes e assinada. A presente ata é lavrada e será publicada na forma de extrato, conforme deliberado pelos sócios e na forma da lei.

São Paulo, 23 de dezembro de 2025.

Sócios Quotistas:

cesar.viana@succespar.com.br
Assinado
CESAR AUGUSTO PIRES VIANA
00375539921
D4Sign

SPCV S.A.

CÉSAR AUGUSTO PIRES VIANA

D4Sign 38878b6e-472f-4262-948e-e045118ac926 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

9 páginas - Datas e horários baseados em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)
Certificado de assinaturas gerado em 23 de December de 2025, 19:14:50

ARS 2025 12 23 - Reunião de Sócios - Autorização STRUMIEN - KLAPON - RZEKA - GAMON pdf

Código do documento 38878b6e-472f-4262-948e-e045118ac926

Assinaturas

CESAR AUGUSTO PIRES VIANA:00375539921
Certificado Digital
cesar.viana@succespar.com.br
Assinou

Eventos do documento

23 Dec 2025, 19:08:21
Documento 38878b6e-472f-4262-948e-e045118ac926 **criado** por FABIO PORSÉ (0aa1604e-2c6b-4114-8e44-663d437903bd). Email:fabio.porse@succespar.com.br. - DATE_ATOM: 2025-12-23T19:08:21-03:00

23 Dec 2025, 19:10:10
Assinaturas **iniciadas** por FABIO PORSÉ (0aa1604e-2c6b-4114-8e44-663d437903bd). Email: fabio.porse@succespar.com.br. - DATE_ATOM: 2025-12-23T19:10:10-03:00

23 Dec 2025, 19:12:28
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - CESAR AUGUSTO PIRES VIANA:00375539921 **Assinou** Email: cesar.viana@succespar.com.br. IP: 143.0.116.246 (143.0.116.246.dynamic.blz.net.br porta: 60016). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SAFEWEB RFB v5,CN=CESAR AUGUSTO PIRES VIANA:00375539921. - DATE_ATOM: 2025-12-23T19:12:28-03:00

Hash do documento original
(SHA256):0722ff5998f22ccd706ec3e56a88f564763ad3b181d332e40e1c4ed735b1b439
(SHA512):91d3c525dd90991cc705ea4c5728ffb7d4cc7fcd784a1f7137676478ad0efaee817fdc605d23f31a7f9c48bc69596f56c2c08864ab53ec949aa116a3b73fa724

Esse log pertence **única** e **exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign
Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL
Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.

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 SUKCES STRUMIEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA			
TITULO DE ESTABELECIMENTO			TIPO JURÍDICO LIMITADA UNIPESSOAL
NIRE 35267474694	CNPJ 61.860.393/0001-06	NÚMERO DO ARQUIVAMENTO 007.386/26-6	DATA DO ARQUIVAMENTO 19/01/2026

DADOS DA CERTIDÃO		
DATA DE EXPEDIÇÃO 21/01/2026	HORA DE EXPEDIÇÃO 17:08:01	CÓDIGO DE CONTROLE 284187750
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 21/01/2026 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 007.386/26-6 em 19/01/2026 da empresa SUKCES STRUMIEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA, NIRE nº 35267474694, protocolado sob o nº 5353571253. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 21/01/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 284187750. 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

ETIQUETA PROTOCOLO
JUCESP PROTOCOLO
5.353.571/25-3

CONTROLE INTERNET
035625988-9

CAPA DO REQUERIMENTO

DADOS CADASTRAIS

ATO
Arquivamento de Ata;

NOME EMPRESARIAL
SUKCES STRUMIEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.

PORTE
Normal

TÍTULO DE ESTABELECIMENTO

LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO	CEP
Avenida Ibirapuera	2332	cj111 sala14	04028-002

MUNICÍPIO	UF	TELEFONE	EMAIL
São Paulo	SP		

NÚMERO EXIGÊNCIA (S)	CNPJ - SEDE	NIRE - SEDE
0	61.860.393/0001-06	3526747469-4

IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE: cesar.viana@sukcesparc.com.br
NOME: CÉSAR AUGUSTO PIRES VIANA (Administrador)
ASSINATURA: Assinado CÉSAR AUGUSTO PIRES VIANA 00376530971 DATA: 26/12/2025

VALORES RECOLHIDOS
DARE: R$ 263,58
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-SED
GUICHÊ 6
26 DEZ 2025
PROTOCOLO

CARIMBO DISTRIBUIÇÃO

CARIMBO ANÁLISE
JUCESP
DEFERIDO
15 JAN 2026
Nome:
Assessor Técnico do Registro Público

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 8 19 JAN 2026 SEDE
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO – JUCESP
MARINA CENTURION DARDANI
SECRETÁRIA GERAL
7.386/26-6
JUCESP

OBSERVAÇÕES:

DOCUMENTOS NÃO RETIRADOS EM ATÉ 90 DIAS DA DISPONIBILIDADE SERÃO DESCARTADOS - ART.57, § 5º, DECRETO 1.800/96

Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2º Brasil

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 007.386/26-6 em 19/01/2026 da empresa SUKCES STRUMIEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA, NIRE nº 35267474694, protocolado sob o nº 5353571253. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 21/01/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 284187750. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Gerência de Guarda e Distribuição

( )Verificação CNAE Comércio de Combustíveis
( )Verificação de Ficha Cadastral
( )Verificação de Apontamento na Ficha Cadastral
( )MEI sem Cadastro
( )MEI com Cadastro
( )Realizar Pesquisa de Nome Empresarial
( )Vide Protocolo

Certifico o registro sob o nº 007.386/26-6 em 19/01/2026 da empresa SUKCES STRUMIEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA, NIRE nº 35267474694, protocolado sob o nº 5353571253. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 21/01/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 284187750. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
19 01 26

JUCESP PROTOCOLO
5.353.571/25-3

SUKCES STRUMIEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.

NIRE: 35267474694

CNPJ: 61.860.393/0001-06

Ata de Reunião de Sócios

Data, Horário e Local: 23 de dezembro de 2025, às 10:00 horas, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Ibirapuera nº 2332, conjunto 111 – sala 14, Torre II – Bairro Indianópolis – no Município de São Paulo, Estado de São Paulo – CEP 04028-002.

Convocação e Presença: dispensada a convocação em razão da presença dos sócios que representam a totalidade do capital social da sociedade SUKCES STRUMIEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA. ("Sociedade")

Ordem do dia: deliberação acerca da (i) cessão, pela Sociedade à companhia securitizadora, da totalidade dos direitos creditórios oriundos do "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano Para Fins Não Residenciais*" ("Contrato de Locação"), celebrado em 21 de outubro de 2025, formalizado entre a Sociedade e empresa SENDAS DISTRIBUIDORA S.A., inscrita no CNPJ sob nº 06.057.223/0001-71, cujo objeto é o imóvel Gleba A1, situada na Rua Emílio Moço, cidade de Ribeirão Preto, estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 211.731, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto – SP ("Imóvel Ribeirão Preto"), incluindo a totalidade dos aluguéis mensais, bem como, conforme aplicável, dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, seguros, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos legais e/ou contratuais decorrentes do Contrato de Locação ("Créditos Imobiliários"); (ii) concessão de garantias pela Sociedade para concretização da operação de securitização dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, a outorgada de alienação fiduciária do Imóvel Ribeirão Preto e endosso do seguro contratado para o Imóvel Ribeirão Preto ("Garantias").

Deliberações Tomadas: Os Sócios, à unanimidade, autorizam a Sociedade a ceder os Créditos Imobiliários à companhia securitizadora e a prestar Garantias para concretização da operação de securitização dos Créditos Imobiliários. Ficam, os Administradores, expressamente autorizados a praticar todos os atos necessários para efetivação da garantia ora autorizada.

Visto
Conferido
RG 29.217.931-5

D4Sign 38878b6e-472f-4262-948e-e045118ac926 - Para confirmar as assinaturas acesse https://d4sign.com.br/Verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º §2º.

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 007.386/26-6 em 19/01/2026 da empresa SUKCES STRUMIEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA, NIRE nº 35267474694, protocolado sob o nº 5353571253. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 21/01/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 284187750. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
19 01 26

Encerramento e aprovação da ata: Nada mais havendo a ser tratado, foi suspensa a reunião pelo tempo necessário à lavratura desta ata, a qual, reaberta a sessão, foi lida, achada conforme e pelos presentes e assinada. A presente ata é lavrada e será publicada na forma de extrato, conforme deliberado pelos sócios e na forma da lei.

São Paulo, 23 de dezembro de 2025.

Sócios Quotistas:

Assinado
CESAR AUGUSTO PIRES VIANA
00375539921
D4Sign

SPCV S.A.
CESAR AUGUSTO PIRES VIANA

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
MARINA CENTURION DARDANI
SECRETÁRIA GERAL
7.386/26-6

JUCESP
8
19 JAN 2026

JUCESP

Visto
Conferido
RG: 29.217.931-5

D4Sign 38878b6e-472f-4262-948e-e045118ac926 - Para confirmar as assinaturas acesse https://d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º §2º Brasil

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 007.386/26-6 em 19/01/2026 da empresa SUKCES STRUMIEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA, NIRE nº 35267474694, protocolado sob o nº 5353571253. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 21/01/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 284187750. 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 007.386/26-6 em 19/01/2026 da empresa SUKCES STRUMIEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA, NIRE nº 35267474694, protocolado sob o nº 5353571253. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 21/01/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 284187750. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
19 01 26

DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE

Eu Luís Guilherme de Souza Silva, com inscrição ativa na OAB/SP sob o nº 316.225, expedida em 02/03/2012, inscrito no CPF nº 355.147.028-63, DECLARO, sob as penas da Lei penal e, sem prejuízo das sanções administrativas e cíveis, que os documentos abaixo e ora apresentados para registro são autênticos e condizem com os originais.

Documentos apresentados:

1. 1 via da OAB/SP de Luís Guilherme de Souza Silva, CPF 355.147.028-63, contendo 1 folha;
2. 1 via da Ata de Reunião de Sócios de 23.12.25 da SUKCES STRUMIEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA contendo 3 folhas;
3. 1 via da capa de requerimento contendo 10 folhas.

Data: 26/12/2025

Assinado por: Luis G. D. S. S...
Luís Guilherme de Souza Silva
Assinatura validada pelo Docsales

Luís Guilherme de Souza Silva

OAB/SP 316.225

Assinado por: LGDSS
45

Docsales ID: 4b88f97f-8aff-4e7f-91d8-1219292eebec

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 007.386/26-6 em 19/01/2026 da empresa SUKCES STRUMIEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA, NIRE nº 35267474694, protocolado sob o nº 5353571253. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 21/01/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 284187750. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

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 SUKCES RZEKA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA			
TITULO DE ESTABELECIMENTO			TIPO JURÍDICO LIMITADA UNIPESSOAL
NIRE 35266255816	CNPJ 60.507.656/0001-27	NÚMERO DO ARQUIVAMENTO 007.385/26-2	DATA DO ARQUIVAMENTO 19/01/2026

DADOS DA CERTIDÃO		
DATA DE EXPEDIÇÃO 20/01/2026	HORA DE EXPEDIÇÃO 17:36:25	CÓDIGO DE CONTROLE 284094349
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 20/01/2026 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 007.385/26-2 em 19/01/2026 da empresa SUKCES RZEKA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA, NIRE nº 35266255816, protocolado sob o nº 5353585252. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 20/01/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 284094349. 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

ETIQUETA PROTOCOLO

JUCESP PROTOCOLO
5.353.585/25-2

CAO

CAPA DO REQUERIMENTO

CONTROLE INTERNET
035625965-0

DADOS CADASTRAIS

ATO: Arquivamento de Ata;				
NOME EMPRESARIAL: SUKCES RZEKA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.				PORTE: Normal
TÍTULO DE ESTABELECIMENTO				
LOGRADOURO: Avenida Ibirapuera		NÚMERO: 2332	COMPLEMENTO: cj111 sala10	CEP: 04028-002
MUNICÍPIO: São Paulo	UF: SP	TELEFONE	EMAIL	
NÚMERO EXIGÊNCIA (S): 0	CNPJ - SEDE: 60.507.656/0001-27	NIRE - SEDE: 3526625581-6		
IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE: NOME: CÉSAR AUGUSTO PIRES VIANA (Administrador)			VALORES RECOLHIDOS: DARE: R$ 263,58	SEQ. DOC.: 1 / 1
ASSINATURA:	DATA: 26/12/2025		DARF: R$,00	

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

Assinado CESAR AUGUSTO PIRES VIANA 00375539921 ICP Brasil

DOCUMENTOS NÃO RETIRADOS EM ATÉ 90 DIAS DA DISPONIBILIDADE SERÃO DESCARTADOS - ART.57, § 5º, DECRETO 1.800/96

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO: JUCESP - SED... GUICHÊ 16 — 26 DEZ 2025 — PROTOCOLO

CARIMBO DISTRIBUIÇÃO

CARIMBO ANÁLISE: JUCESP DEFERIDO — 15 JAN 2026 — Nome: ... Público

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

OBSERVAÇÕES:

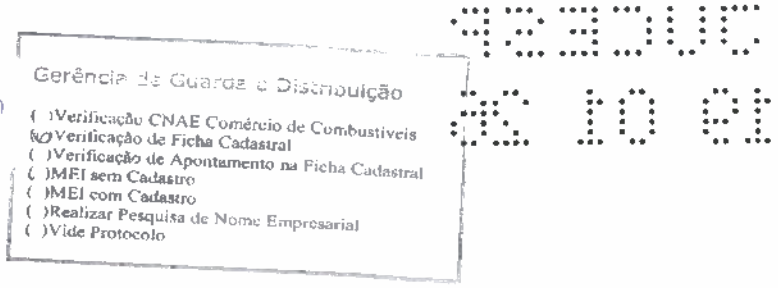
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
MARINA CENTURION DARDANI
SECRETÁRIA GERAL
7.385/26-2

JUCESP 8 — 19 JAN 2026 — SEDE

Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º §2 Brasil

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 007.385/26-2 em 19/01/2026 da empresa SUKCES RZEKA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA, NIRE nº 35266255816, protocolado sob o nº 5353585252. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 20/01/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 284094349. 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 007.385/26-2 em 19/01/2026 da empresa SUKCES RZEKA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA, NIRE nº 35266255816, protocolado sob o nº 5353585252. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 20/01/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 284094349. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
19 01 26

JUCESP PROTOCOLO
5.353.585/25-2

SUKCES RZEKA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.

NIRE: 35266255816

CNPJ: 60.507.656/0001-27

Ata de Reunião de Sócios

Data, Horário e Local: 23 de dezembro de 2025, às 10:00 horas, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Ibirapuera nº 2332, conjunto 111 – sala 10, Torre II – Bairro Indianópolis – no Município de São Paulo, Estado de São Paulo – CEP 04028-002.

Convocação e Presença: dispensada a convocação em razão da presença dos sócios que representam a totalidade do capital social da sociedade SUKCES RZEKA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA. ("Sociedade").

Ordem do dia: deliberação acerca da (i) cessão, pela Sociedade à companhia securitizadora, da totalidade dos direitos creditórios oriundos do *Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial*" ("Contrato de Locação"), celebrado em 18 de fevereiro de 2025, formalizado entre a Sociedade e empresa SENDAS DISTRIBUIDORA S.A., inscrita no CNPJ sob nº 06.057.223/0001-71, cujo objeto é o imóvel lote nº 01-A, da Quadra nº 01-A da Chácara nº 212, situado na Avenida Emmanuel, "SETOR URBANO", cidade de Araguaína, estado do Tocantins, objeto da matrícula nº 108.869, do Cartório de Registro de Imóveis de Araguaína – TO ("Imóvel Araguaína"), incluindo a totalidade dos aluguéis mensais, bem como, conforme aplicável, dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, seguros, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos legais e/ou contratuais decorrentes do Contrato de Locação ("Créditos Imobiliários"); (ii) concessão de garantias pela Sociedade para concretização da operação de securitização dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, a outorgada de alienação fiduciária do Imóvel Araguaína e endosso do seguro contratado para o Imóvel Araguaína ("Garantias").

Deliberações Tomadas: Os Sócios, à unanimidade, autorizam a Sociedade a ceder os Créditos Imobiliários à companhia securitizadora e a prestar Garantias para concretização da operação de securitização dos Créditos Imobiliários. Ficam, os Administradores, expressamente autorizados a praticar todos os atos necessários para efetivação da garantia ora autorizada.

Visto
Conferido
RG: 29.217.931-5

D4Sign 38878b6e-472f-4262-948e-e045118ac926 - Para confirmar as assinaturas acesse https://d4sign.com.br/Verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01 Art. 10º §2º.

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 007.385/26-2 em 19/01/2026 da empresa SUKCES RZEKA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA, NIRE nº 35266255816, protocolado sob o nº 5353585252. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 20/01/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 284094349. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
19 01 26

Encerramento e aprovação da ata: Nada mais havendo a ser tratado, foi suspensa a reunião pelo tempo necessário à lavratura desta ata, a qual, reaberta a sessão, foi lida, achada conforme e pelos presentes e assinada. A presente ata é lavrada e será publicada na forma de extrato, conforme deliberado pelos sócios e na forma da lei.

São Paulo, 23 de dezembro de 2025.

Sócia Quotista:

Assinado
CESAR AUGUSTO PIRES VIANA
00375539921
D4Sign

SPCV S.A.
CÉSAR AUGUSTO PIRES VIANA

Visto
Conferido
RG: 29.217.931-5

JUCESP
8
19 JAN 2026
SEDE

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
MARINA CENTURION DARDANI
SECRETÁRIA GERAL

7.385/26-2

JUCESP

D4Sign 38878b6e-472f-4262-948e-e045118ac926 - Para confirmar as assinatu[illegible] acesse [illegible]
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º §2 Brasil

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 007.385/26-2 em 19/01/2026 da empresa SUKCES RZEKA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA, NIRE nº 35266255816, protocolado sob o nº 5353585252. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 20/01/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 284094349. 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 007.385/26-2 em 19/01/2026 da empresa SUKCES RZEKA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA, NIRE nº 35266255816, protocolado sob o nº 5353585252. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 20/01/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 284094349. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
19 01 26

DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE

Eu Luís Guilherme de Souza Silva, com inscrição ativa na OAB/SP sob o nº 316.225, expedida em 02/03/2012, inscrito no CPF nº 355.147.028-63, DECLARO, sob as penas da Lei penal e, sem prejuízo das sanções administrativas e cíveis, que os documentos abaixo e ora apresentados para registro são autênticos e condizem com os originais.

Documentos apresentados:

1. 1 via da OAB/SP de Luís Guilherme de Souza Silva, CPF 355.147.028-63, contendo 1 folha;
2. 1 via da Ata de Reunião de Sócios de 23.12.25 da SUKCES RZEKA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA contendo 3 folhas;
3. 1 via da capa de requerimento contendo 10 folhas.

Data: 26/12/2025

Assinado por: Luis G. D. S. S..
Luís Guilherme de Souza Silva
Assinatura validada pelo Docusign

Luís Guilherme de Souza Silva

OAB/SP 316.225

15

Docusign ID: d1176664-29ee-437e-a08e-04eead704cc0

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 007.385/26-2 em 19/01/2026 da empresa SUKCES RZEKA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA, NIRE nº 35266255816, protocolado sob o nº 5353585252. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 20/01/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 284094349. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

SUKCES KLAPON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.

NIRE: 35267464061

CNPJ: 61.841.741/0001-90

Ata de Reunião de Sócios

Data, Horário e Local: 23 de dezembro de 2025, às 10:00 horas, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Ibirapuera n° 2332, conjunto 111 – sala 17, Torre II – Bairro Indianópolis – no Munícipio de São Paulo, Estado de São Paulo – CEP 04028-002.

Convocação e Presença: dispensada a convocação em razão da presença dos sócios que representam a totalidade do capital social da sociedade SUKCES KLAPON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA. ("Sociedade").

Ordem do dia: deliberação acerca da (i) cessão, pela Sociedade à companhia securitizadora, da totalidade dos direitos creditórios oriundos do "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel*" ("Contrato de Locação"), celebrado em 24 de novembro de 2025, formalizado entre a Sociedade e empresa SENDAS DISTRIBUIDORA S.A., inscrita no CNPJ sob nº 06.057.223/0001-71, cujo objeto é o imóvel localizado no bairro do Capão Redondo e objeto da matrícula nº 197.192 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP ("Imóvel Capão Redondo"), incluindo a totalidade dos aluguéis mensais, bem como, conforme aplicável, dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, seguros, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos legais e/ou contratuais decorrentes do Contrato de Locação ("Créditos Imobiliários"); (ii) concessão de garantias pela Sociedade para concretização da operação de securitização dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, a outorgada de alienação fiduciária do Imóvel Capão Redondo e endosso do seguro contratado para o Imóvel Capão Redondo ("Garantias").

Deliberações Tomadas: Os Sócios, à unanimidade, autorizam a Sociedade a ceder os Créditos Imobiliários à companhia securitizadora e a prestar Garantias para concretização da operação de securitização dos Créditos Imobiliários. Ficam, os Administradores, expressamente autorizados a praticar todos os atos necessários para efetivação da garantia ora autorizada.

D4Sign 38878b6e-472f-4262-948e-e045118ac926 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Encerramento e aprovação da ata: Nada mais havendo a ser tratado, foi suspensa a reunião pelo tempo necessário à lavratura desta ata, a qual, reaberta a sessão, foi lida, achada conforme e pelos presentes e assinada. A presente ata é lavrada e será publicada na forma de extrato, conforme deliberado pelos sócios e na forma da lei.

São Paulo, 23 de dezembro de 2025.

Sócios Quotistas:

cesar.viana@succespar.com.br
Assinado
CESAR AUGUSTO PIRES VIANA
00375539921
D4Sign
ICP Brasil

SPCV S.A.
CÉSAR AUGUSTO PIRES VIANA

D4Sign 38878b6e-472f-4262-948e-e045118ac926 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

9 páginas - Datas e horários baseados em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)
Certificado de assinaturas gerado em 23 de December de 2025, 19:14:50

ARS 2025 12 23 - Reunião de Sócios - Autorização STRUMIEN - KLAPON - RZEKA - GAMON pdf

Código do documento 38878b6e-472f-4262-948e-e045118ac926

Assinaturas

CESAR AUGUSTO PIRES VIANA:00375539921
Certificado Digital
cesar.viana@succespar.com.br
Assinou

Eventos do documento

23 Dec 2025, 19:08:21
Documento 38878b6e-472f-4262-948e-e045118ac926 **criado** por FABIO PORSÉ (0aa1604e-2c6b-4114-8e44-663d437903bd). Email:fabio.porse@succespar.com.br. - DATE_ATOM: 2025-12-23T19:08:21-03:00

23 Dec 2025, 19:10:10
Assinaturas **iniciadas** por FABIO PORSÉ (0aa1604e-2c6b-4114-8e44-663d437903bd). Email: fabio.porse@succespar.com.br. - DATE_ATOM: 2025-12-23T19:10:10-03:00

23 Dec 2025, 19:12:28
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - CESAR AUGUSTO PIRES VIANA:00375539921 **Assinou** Email: cesar.viana@succespar.com.br. IP: 143.0.116.246 (143.0.116.246.dynamic.blz.net.br porta: 60016). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SAFEWEB RFB v5,CN=CESAR AUGUSTO PIRES VIANA:00375539921. - DATE_ATOM: 2025-12-23T19:12:28-03:00

Hash do documento original
(SHA256):0722ff5998f22ccd706ec3e56a88f564763ad3b181d332e40e1c4ed735b1b439
(SHA512):91d3c525dd90991cc705ea4c5728ffb7d4cc7fcd784a1f7137676478ad0efaee817fdc605d23f31a7f9c48bc69596f56c2c08864ab53ec949aa116a3b73fa724

Esse log pertence **única** e **exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign
Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL
Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.

ANEXO II

CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP
31 10 25

JUCESP PROTOCOLO
3.170.381/25-8

E.R.111
SIMPI

OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

NIRE 35.300.157.648

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 13 DE OUTUBRO DE 2025

1. **HORA, DATA E LOCAL:** Às 10:30h do dia 13 de outubro de 2025, na sede da Opea Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a convocação, nos termos do art. 124, § 4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A."), em razão da presença de acionista representando 100% (cem por cento) do capital social votante da Companhia, conforme assinatura constante do Livro de Registro de Presença de Acionistas.

3. **MESA:** (i) Presidente: Sra. Flávia Palácios Mendonça Bailune; e (ii) Secretário: Sr. Eduardo Trajber Waisbich.

4. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre: (i) alteração do endereço da sede da Companhia; e (ii) distribuição de dividendos adicionais referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024;

5. **DELIBERAÇÕES:** Após exame e discussão das matérias constantes da Ordem do Dia, o acionista da Companhia decidiu e aprovou, sem quaisquer ressalvas e restrições:

(i) a alteração do endereço da Companhia, que passa a ter sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, torre C - parte, Vila Madalena, CEP 05433-001.

Em virtude da deliberação acima, o caput do Artigo 2º do Estatuto Social da Companhia passa a vigorar com a seguinte nova redação:

> ***Artigo 2º** - A Companhia tem sua sede social na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, torre C - parte, Vila Madalena, CEP 05433-001, podendo, por deliberação do Conselho de Administração, abrir e/ou fechar filiais,*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-VSYMF-5GP9Q-TJNNW.

JUCESP
31.10.25

escritórios ou representações em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

(ii) a distribuição de dividendos complementares no montante de R$ 12.786.698,48 (doze milhões, setecentos e oitenta e seis mil, seiscentos e noventa e oito reais e quarenta e oito centavos), de forma que o valor total de dividendos referentes ao exercício de 2024 perfaz R$ 27.909.700,44 (vinte e sete milhões, novecentos e nove mil, setecentos reais e quarenta e quatro centavos), considerando o já aprovado na Assembleia Geral Ordinária realizada em 30 de abril de 2025, na proporção da participação dos acionistas.

(iii) a consolidação do Estatuto Social, nos termos do **Anexo I** da presente ata; e

(iv) a autorização para a administração da Companhia publicar a presente ata em forma sumária e a tomar todas as medidas necessárias à efetivação das deliberações ora aprovadas.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a assembleia, depois de lavrada a presente ata que, lida e achada conforme, foi assinada pelo Presidente e Secretário.

Confere com a via original lavrada em livro próprio.

São Paulo, 13 de outubro de 2025.

(assinaturas na página seguinte)
(restante da página intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/U5UAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

JUCESP

31.10.25

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Opea Securitizadora S.A., realizada em 13 de outubro de 2025)

Mesa:

Flávia Palácios Mendonça Bailune
Presidente

Eduardo Trajber Waisbich
Secretário

Acionista:

OPEA HOLDING S.A.

Nome: Flávia Palácios Mendonça Bailune
Cargo: Diretora

Nome: Eduardo Trajber Waisbich
Cargo: Diretor

JUCESP
31 OUT 2025
SÃO PAULO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO 369.782/25-2
MARINA CENTURION DARDANI
SECRETÁRIA GERAL
JUCESP

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

JUCESP
31 10 25

ANEXO I

ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO

CAPÍTULO I
DENOMINAÇÃO, OBJETO, DURAÇÃO E SEDE

Artigo 1º - A OPEA SECURITIZADORA S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima aberta, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pela legislação aplicável em vigor, em especial a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A.").

Artigo 2º - A Companhia tem sua sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, torre C - parte, Vila Madalena, CEP 05433-001, sendo-lhe facultado abrir e manter filiais, escritórios ou outras instalações em qualquer parte do território nacional ou do exterior, por deliberação da Assembleia Geral.

Artigo 3º - A Companhia tem por objeto:

(i) aquisição de créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico;

(ii) gestão e administração de carteiras de crédito e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico, próprias ou de terceiros;

(iii) emissão de Certificados de Recebíveis, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios que sejam compatíveis com as suas atividades;

(iv) distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/LISUAC-YSYMF-5GP8Q-FJNNW.

JUCESP
31 JUL 25

(v) prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros;

(vi) consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico; e

(vii) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico.

Artigo 4º - A Companhia terá prazo indeterminado de duração.

CAPÍTULO II
CAPITAL E AÇÕES

Artigo 5º - O capital social totalmente subscrito e integralizado é de R$ 84.068.373,52 (oitenta e quatro milhões, sessenta e oito mil, trezentos e setenta e três reais e cinquenta e dois centavos), representado por 8.401.200 (oito milhões, quatrocentos e um mil e duzentas) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo Único - Cada ação ordinária dará direito a um voto nas Assembleias Gerais.

Artigo 6º - A Companhia fica autorizada a aumentar o capital social até que este atinja R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), mediante a emissão de ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, por meio de deliberação do Conselho de Administração, independentemente de reforma estatutária.

Parágrafo Primeiro - Dentro do limite do capital autorizado, o Conselho de Administração poderá deliberar a emissão de bônus de subscrição, observado o disposto no Capítulo VI da Lei das S.A.

Parágrafo Segundo - Desde que realizados ¾ (três quartos) do capital social, o Conselho de Administração poderá aumentá-lo dentro dos limites do capital autorizado, mediante

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registradoresimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

JUCESP
31 10 25

subscrição pública ou particular de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, devendo o preço de emissão das ações ser fixado na forma do art. 170 da Lei das S.A., sem diluição injustificada da participação dos antigos acionistas.

Parágrafo Terceiro - Conforme faculta o art. 172 da Lei das S.A., o direito de preferência dos acionistas poderá ser excluído nas emissões de ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante:

(i) a venda em Bolsa de Valores, mercado de balcão devidamente organizado por instituição autorizada a funcionar pela Comissão de Valores Mobiliários, ou subscrição pública;

(ii) permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos dos arts. 257 a 263 da Lei das S.A. O direito de preferência na subscrição de ações poderá, ainda, ser excluído nos termos de lei especial sobre incentivos fiscais.

Artigo 7º - A Companhia manterá todas as ações em conta de depósito, em nome de seus titulares, em instituição financeira que designar, obedecidas as normas então vigentes.

Artigo 8º - A Companhia poderá suspender os serviços de conversão, desdobramento, agrupamento e transferência de certificados por períodos que não ultrapassem, cada um, 15 (quinze dias), nem o total de 90 (noventa dias) durante o ano.

Artigo 9º - Observado o disposto no parágrafo terceiro do art. 168 da Lei das S.A., poderá a Companhia outorgar opção de compra de ações a seus administradores, empregados ou a pessoas naturais que prestem serviços à própria Companhia ou a sociedades sob seu controle, de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral.

CAPÍTULO III
ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 10 - A Assembleia Geral será ordinária ou extraordinária. A Assembleia Geral Ordinária será realizada no prazo de 4 (quatro) meses subsequentes ao encerramento do exercício social e as Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que o interesse social assim o exigir.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

JUCESP
21.10.25

Artigo 11 - A Assembleia Geral tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento, incluindo, mas não se limitando, para aprovar a emissão de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico, não previstos no Artigo 29, Parágrafo Terceiro e que não dependam de aprovação do Conselho de Administração.

Artigo 12 - Os acionistas poderão fazer-se representar nas Assembleias Gerais por procurador constituído há menos de 1 (um) ano, que seja acionista, administrador da Companhia, advogado ou instituição financeira, observado o disposto no parágrafo segundo do Artigo 13 do presente Estatuto.

Artigo 13 - A Assembleia Geral será presidida por qualquer dos membros do Conselho de Administração ou, na sua falta, por um dos acionistas da Companhia, cabendo a escolha à maioria dos acionistas presentes. O Presidente da Assembleia Geral convidará um acionista, membro do Conselho de Administração ou Diretor, dentre os presentes, para secretariar os trabalhos.

Parágrafo Primeiro - O edital de convocação poderá condicionar a presença do acionista na Assembleia Geral, além dos requisitos previstos em lei, ao depósito na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral, do comprovante expedido pela instituição depositária.

Parágrafo Segundo - O edital de convocação também poderá condicionar a representação, por procurador, do acionista na Assembleia Geral, a que o depósito do respectivo instrumento de mandato seja efetuado na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral.

Artigo 14 - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pelo voto afirmativo da maioria dos acionistas presentes, exceto nos casos em que a lei, este Estatuto Social e/ou os acordos de acionistas registrados nos livros da Companhia prevejam *quorum* maior de aprovação.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USJAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

JUCESP
31 10 25

CAPÍTULO IV
ADMINISTRAÇÃO

Artigo 15 - A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria.

Parágrafo Primeiro - Os membros do Conselho de Administração e os Diretores serão investidos nos seus cargos nos 30 (trinta) dias subsequentes às suas eleições, mediante assinatura de termo de posse lavrado nos livros mantidos pela Companhia para esse fim e permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos.

Parágrafo Segundo - Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria estão obrigados, sem prejuízo dos deveres e responsabilidades a eles atribuídos por lei, a manter reserva sobre todos os negócios da Companhia, devendo tratar como sigilosas todas as informações a que tenham acesso e que digam respeito à Companhia, seus negócios, funcionários, administradores, acionistas ou contratados e prestadores de serviços, obrigando-se a usar tais informações no exclusivo e melhor interesse da Companhia. Os administradores, ao tomarem posse de seus cargos, deverão assinar Termo de Confidencialidade, assim como zelar para que a violação à obrigação de sigilo não ocorra por meio de subordinados ou terceiros.

Artigo 16 - A Assembleia Geral estabelecerá a remuneração anual global dos administradores, nesta incluídos os benefícios de qualquer natureza e as verbas de representação, tendo em conta suas responsabilidades, o tempo dedicado às suas funções, sua competência e reputação profissional e o valor dos seus serviços no mercado, cabendo ao Conselho de Administração a distribuição da remuneração fixada.

Seção I
Conselho de Administração

Artigo 17 - O Conselho de Administração será composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 6 (seis) membros, cujo prazo de gestão será unificado e terá a duração de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Artigo 18 - Caberá à Assembleia Geral eleger os membros do Conselho de Administração da Companhia e indicar, dentre eles, o seu Presidente e Vice- Presidente.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

JUCESP
31 10 25

Artigo 19 - O Conselho de Administração reunir-se-á sempre que convocado pelo seu Presidente, pelo Vice-Presidente ou pela maioria de seus membros. A convocação deverá ser enviada a todos os membros do Conselho por carta, telegrama, fac-símile, ou e-mail com aviso de recebimento, com, no mínimo 3 (três) dias úteis de antecedência.

Parágrafo Primeiro - As reuniões do Conselho de Administração somente serão consideradas validamente instaladas se contarem com a presença de, no mínimo, a maioria de seus membros.

Parágrafo Segundo - É facultado a qualquer dos membros do Conselho de Administração fazer-se representar por outro conselheiro nas reuniões às quais não puder comparecer, desde que a outorga de poderes de representação seja efetuada mediante instrumento firmado por escrito, com as instruções de voto, que deverá ser entregue ao Presidente do Conselho de Administração, observado o disposto no Artigo 20, abaixo.

Parágrafo Terceiro - Os membros do Conselho de Administração poderão participar das reuniões por intermédio de conferência telefônica, videoconferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao Presidente do Conselho de Administração por carta, fac-símile ou meio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o Presidente do Conselho de Administração ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro, observado o disposto no Artigo 20, abaixo.

Artigo 20 - O Presidente do Conselho de Administração será substituído nas suas ausências e impedimentos temporários pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração, ou, na falta deste, por outro conselheiro indicado pelo Presidente do Conselho de Administração e, não havendo indicação, por escolha dos demais membros do Conselho de Administração. Em suas ausências ou impedimentos temporários, cada um dos demais membros do Conselho de Administração indicará, dentre seus pares, aquele que o substituirá. O substituto acumulará o cargo e as funções do substituído.

Parágrafo Primeiro - Em caso de vacância de qualquer cargo de conselheiro, que não o Presidente do Conselho de Administração, o substituto será nomeado pelos conselheiros

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

JUCESP
31.10.25

remanescentes e servirá até a primeira Assembleia Geral, na qual deverá ser eleito o novo conselheiro pelo período remanescente do prazo de gestão do conselheiro substituído.

Parágrafo Segundo - No caso de vaga do cargo de Presidente do Conselho de Administração, assumirá o Vice-Presidente do Conselho de Administração, que permanecerá no cargo até que o Conselho de Administração escolha o seu titular, cumprindo, o substituto, gestão pelo prazo restante.

Artigo 21 - O Conselho de Administração poderá determinar a criação de comitês de assessoramento destinados a auxiliar os respectivos membros do Conselho de Administração, bem como definir a respectiva composição e atribuições específicas.

Artigo 22 - As matérias submetidas ao Conselho de Administração da Companhia serão aprovadas por maioria dos seus membros, exceto pelas matérias previstas no Artigo 23, itens (ii), (vii), (viii), (ix), (x), (xi) e (xii), abaixo, as quais dependerão da unanimidade dos membros do Conselho de Administração. Não haverá voto de qualidade.

Artigo 23 - Compete ao Conselho de Administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Companhia, sem prejuízo de outras definidas por lei:

(i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;

(ii) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições, observado o que a respeito dispuser o presente Estatuto Social;

(iii) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos;

(iv) convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente, ou no caso do art. 132 da Lei das S.A.;

(v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da diretoria;

(vi) deliberar sobre a emissão de ações ou de bônus de subscrição, nos termos do

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registradeimoveis.org.br/validate/JSUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

JUCESP
31 10 25

Artigo 6º e respectivos Parágrafos deste Estatuto Social;

(vii) escolher e destituir os auditores independentes;

(viii) deliberar sobre a alienação de bens do ativo permanente;

(ix) deliberar sobre a prestação de garantia, contratação de dívida ou concessão de empréstimo;

(x) deliberar sobre a constituição de quaisquer ônus sobre os ativos da Companhia e a prestação de garantias e obrigações a terceiros;

(xi) deliberar sobre a aquisição, desinvestimento ou aumento da participação detida pela Companhia no capital social de qualquer sociedade, bem como a participação em qualquer *joint venture*, associação ou negócio jurídico similar; e

(xii) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis sem a instituição de regime fiduciário e constituição de patrimônio separado.

Seção II
Diretoria

Artigo 24 - A Companhia terá uma Diretoria composta por até 7 (sete) Diretores, sendo, necessariamente, 1 (um) Diretor Presidente, 1 (um) Diretor Vice-Presidente, 1 (um) Diretor de Relações com Investidores, 1 (um) Direitor de Controles Internos e Compliance (responsável pela implementação e cumprimento das regras, políticas, procedimentos e controles internos da Companhia e da Resolução CVM nº 60/21), 1 (um) Diretor de Securitização (responsável pelas atividades de securitização e pela prestação de todas as informações exigidas pela regulamentação do mercado de valores mobiliários, em atendimento à Resolução CVM nº 60/21) e 1 (um) Diretor de Distribuição (responsável pelas atividades de a distribuição dos títulos de securitização de emissão da Companhia, nos termos da Resolução CVM nº 60/21). O Diretor Presidente ou o Diretor Vice-Presidente poderão acumular a função de Diretor de Relações com Investidores e o Diretor de Securitização poderá acumular a função de Diretor de Distribuição. Os demais Diretores poderão ou não ter designações específicas.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

JUCESP
31 10 25

Parágrafo Primeiro - Todos os Diretores devem ser residentes no País, acionistas ou não, e ser eleitos pelo Conselho de Administração, com mandato unificado de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo Segundo - Os Diretores serão eleitos pelos membros do Conselho de Administração, sendo requerida a unanimidade de votos para a sua eleição.

Artigo 25 - A Diretoria reunir-se-á sempre que convocada por iniciativa do Diretor Presidente ou do Diretor Vice-Presidente, devendo a convocação ser enviada por escrito, inclusive por meio de e-mail, com 3 (três) dias úteis de antecedência.

Parágrafo Único - O *quorum* de instalação das reuniões de Diretoria é a maioria dos membros em exercício. As decisões da Diretoria serão aprovadas por maioria dos seus membros. Não haverá voto de qualidade.

Artigo 26 - Em caso de vacância definitiva no cargo de qualquer Diretor, o substituto deverá ser indicado pelo Conselho de Administração para o período restante até o final do prazo de gestão do Diretor substituído.

Parágrafo Primeiro - Nas suas ausências ou impedimentos temporários, o Diretor Presidente e o Diretor Vice-Presidente substituir-se-ão reciprocamente. Na ausência ou impedimento de ambos, o Conselho de Administração designará os respectivos substitutos.

Parágrafo Segundo - No caso de ausência ou impedimento temporário de qualquer outro Diretor, as funções a ele atribuídas serão desempenhadas temporária e cumulativamente pelo Diretor designado pelo Diretor Presidente.

Artigo 27 - Os Diretores desempenharão suas funções de acordo com o objeto social da Companhia e de modo a assegurar a condução normal de seus negócios e operações com estrita observância das disposições deste Estatuto Social e das resoluções das Assembleias Gerais de acionistas e do Conselho de Administração.

Artigo 28 - Competem à Diretoria as atribuições que a lei, o Estatuto Social e o Conselho de Administração lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

regular da Companhia, podendo o Conselho de Administração estabelecer atribuições específicas para os cargos de Diretoria.

Artigo 29 - Nos atos e operações que importem responsabilidade ou obrigação para a Companhia ou que exonere terceiros de obrigações para com a Companhia, incluindo o uso do nome empresarial, a Companhia deverá ser representada por: (a) quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto; ou (b) quaisquer 2 (dois) Procuradores, em conjunto; ou (c) qualquer Diretor em conjunto com 1 (um) Procurador, observados os parágrafos abaixo.

Parágrafo Primeiro - Independentemente dos limites de representação acima estipulados, a representação da Companhia (a) perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, o Banco Central do Brasil – BACEN, a Secretaria da Receita Federal – SRF, a Caixa Econômica Federal – CEF, o Instituto Nacional de Seguridade Social – INSS, a Bolsa de Valores, a Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos – CETIP, ou quaisquer outros órgãos públicos em geral, federais, estaduais ou municipais, ou demais instituições públicas ou privadas; (b) para fins de liberação de garantias outorgadas em favor da Companhia, inclusive garantias que recaiam sobre imóveis (tais como hipoteca ou alienação fiduciária), para assinatura de escrituras públicas de compra e venda de imóveis consolidados em nome da Companhia em razão de execução de garantias fiduciárias, bem como a respectiva transmissão de propriedade a terceiros adquirentes em leilão ou através de venda direta; bem como (c) em todos e quaisquer documentos relacionados à emissões de Certificados de Recebíveis, poderá ser realizada por quaisquer 2 (dois) Diretores em conjunto, ou por qualquer Diretor em conjunto com um Procurador, ou por quaisquer 2 (dois) Procuradores em conjunto.

Parágrafo Segundo - Excepcionalmente, desde que respeitadas as prerrogativas do Conselho de Administração dispostas acima, a Companhia poderá ser representada isoladamente por 1 (um) Diretor ou por 1 (um) Procurador, desde que tal representação tenha sido previamente aprovada por unanimidade em reunião de Diretoria, a qual delimitará os limites dos poderes de representação e deliberará sobre a autorização ao substabelecimento, com ou sem reserva de iguais poderes.

Parágrafo Terceiro - As emissões de Certificados de Recebíveis que tenham a instituição de regime fiduciário e constituição de patrimônio separado não dependerão de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura, nos documentos das emissões, dos Diretores e/ou Procuradores da Companhia, observa a forma de representa prevista neste Estatuto Social.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/U3JAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

JUCESP

31.10.25

Artigo 30 - Na outorga de procurações, a Companhia deverá ser representada por 2 (dois) Diretores. Os instrumentos de mandato estabelecerão, expressamente, os poderes outorgados aos Procuradores, deverão ter prazo máximo de 1 (um) ano e vedar o seu substabelecimento, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos ou para as procurações outorgadas com poderes de representação perante instituições financeiras, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.

Artigo 31 - É vedado aos Diretores e aos Procuradores da Companhia obrigá-la em negócios estranhos ao objeto social, bem como praticar atos de liberalidade em nome da mesma.

CAPÍTULO V
CONSELHO FISCAL

Artigo 32 - A Companhia terá um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente, que exercerá as atribuições impostas por lei e que somente será instalado mediante solicitação de acionistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das ações com direito a voto ou 5% (cinco por cento) das ações sem direito a voto.

Parágrafo Único - O Conselho Fiscal será composto de, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros. Nos exercícios sociais em que a instalação do Conselho Fiscal for solicitada, a Assembleia Geral elegerá seus membros e estabelecerá a respectiva remuneração, observando-se que o mandato dos membros do Conselho Fiscal terminará na data da primeira Assembleia Geral Ordinária realizada após sua instalação.

CAPÍTULO VI
EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 33 - O exercício social terminará no dia 31 de dezembro de cada ano, data em que serão levantados o balanço geral e os demais demonstrativos exigidos por lei. O balanço será auditado por auditores independentes registrados junto à Comissão de Valores Mobiliários.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

JUCESP
31 10 25

Parágrafo Primeiro - A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, poderá levantar balanços semestrais, trimestrais ou mensais, bem como declarar dividendos à conta de lucros apurados nesses balanços, respeitado o disposto no art. 204 da Lei das S.A.

Parágrafo Segundo - A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, poderá, ainda, declarar dividendos intermediários à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

Parágrafo Terceiro - Observados os limites legais, o Conselho de Administração *ad referendum* da Assembleia Geral, ou a própria Assembleia Geral, poderá declarar o pagamento de juros sobre capital próprio, com base em balanço levantado na forma do *caput* ou do Parágrafo Primeiro deste Artigo.

Parágrafo Quarto - Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos e os juros sobre o capital próprio serão sempre imputados ao dividendo mínimo obrigatório previsto no Parágrafo Segundo do Artigo 34, abaixo.

Artigo 34 - Do resultado apurado em cada exercício serão deduzidos, antes de qualquer outra participação, os prejuízos acumulados e as provisões para o Imposto de Renda e para a Contribuição Social sobre o Lucro.

Parágrafo Primeiro - Do lucro líquido apurado no exercício, será deduzida a parcela de 5% (cinco por cento) para constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social.

Parágrafo Segundo - Do saldo restante, feitas as deduções e destinações referidas acima, será distribuído aos acionistas um dividendo mínimo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, ajustado de acordo com o art. 202 da Lei das S.A.

Parágrafo Terceiro - A Companhia manterá a reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Expansão", que terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumento de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

JUCESP
31.10.25

reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, se existentes, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social.

Parágrafo Quarto - O saldo terá a destinação que for aprovada pela Assembleia Geral.

CAPÍTULO VII
ACORDOS DE ACIONISTAS

Artigo 35 - Os acordos de acionistas que estabeleçam as condições de compra e venda de suas ações, ou o direito de preferência na compra destas, ou o exercício do direito de voto, serão sempre observados pela Companhia, desde que tenham sido arquivados na sede social, cabendo ao Presidente da Assembleia Geral e à respectiva administração abster-se de computar os votos proferidos contra os termos e disposições expressas de tais acordos ou de tomar providências que os contrariem, competindo, ainda, à Companhia informar a instituição financeira responsável pela escrituração das ações acerca da existência de acordo de acionistas arquivado em sua sede social.

Parágrafo Único - As obrigações ou ônus resultantes de acordo de acionistas da Companhia somente serão oponíveis a terceiros depois de averbados nos extratos emitidos pela instituição financeira responsável pela escrituração das ações.

CAPÍTULO VIII
LIQUIDAÇÃO

Artigo 36 - A Companhia será liquidada nos casos previstos em lei, caso em que a Assembleia Geral determinará a forma de liquidação, nomeará o liquidante e os membros do Conselho Fiscal, que funcionará durante todo o período de liquidação, fixando-lhes os respectivos honorários.

CAPÍTULO IX
RESOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

Artigo 37 - A Companhia e seus acionistas obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas neste Estatuto Social, nos eventuais acordos de

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

JUCESP
31 JUL 25

acionistas arquivados na sede da Companhia, na Lei das S.A. e das demais normas aplicáveis.

Artigo 38 - A arbitragem deverá ser conduzida e administrada conforme as regras vigentes constantes do Regulamento de Arbitragem do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá e administrada pelo próprio Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, e observados os dispositivos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, e do Código de Processo Civil Brasileiro.

Parágrafo Primeiro - A sede da arbitragem será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, salvo se os acionistas acordarem expressamente outro local e sem prejuízo de os acionistas designarem localidade diversa para a realização de audiências.

Parágrafo Segundo - Os procedimentos serão conduzidos em português e todos os documentos e testemunhos oferecidos como prova no curso do procedimento arbitral deverão ser traduzidos para o idioma português, se estiverem em idioma estrangeiro, ficando o(s) acionista(s) que tiver(em) oferecido essa prova responsável(eis) pelos respectivos custos de tradução.

Parágrafo Terceiro - A controvérsia será solucionada mediante procedimento arbitral conduzido por um tribunal arbitral, composto de 3 (três) árbitros pertencentes ao Corpo de Árbitros do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, sendo 1 (um) árbitro designado pela(s) parte(s) demandante(s) e 1 (um) árbitro pela(s) parte(s) demandada(s). O terceiro árbitro, que atuará como o Presidente do tribunal arbitral, será nomeado pelos 2 (dois) primeiros árbitros nomeados. Caso os árbitros não obtenham um consenso sobre a nomeação do Presidente do tribunal arbitral, o mesmo será nomeado pelo Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá.

Parágrafo Quarto - O tribunal arbitral, conforme o caso, deverá solucionar a controvérsia com base neste Estatuto Social e no direito brasileiro.

Parágrafo Quinto - Qualquer documento ou informação divulgada no curso do procedimento arbitral terá caráter confidencial, obrigando-se as partes interessadas e o(s) árbitro(s) a ser(em) nomeado(s) a não transmiti-la para terceiros, salvo na hipótese de existência de previsão legal que obrigue a divulgação do documento ou informação. As informações acerca da existência, propositura e andamento do procedimento arbitral

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

JUCESP

31 10 25

também terão caráter confidencial, exceto se a sua divulgação for exigida de acordo com a legislação aplicável.

***

Parágrafo Sexto - A sentença arbitral obrigará as partes interessadas e não estará sujeita a qualquer recurso judicial ou administrativo. A sentença arbitral deverá ser proferida por escrito e devidamente fundamentada. Os custos do procedimento arbitral, incluindo honorários de advogados e despesas, serão suportados de acordo com a forma determinada pelo tribunal arbitral, salvo se as partes optarem por outra forma em comum acordo e por escrito.

Parágrafo Sétimo - Durante o curso do procedimento arbitral, as partes interessadas deverão continuar a cumprir com as suas respectivas obrigações estabelecidas por lei, neste Estatuto Social e em Acordo de Acionistas.

CAPÍTULO X
FORO

Artigo 39 - Observado o disposto no Capítulo IX, os acionistas elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, exclusivamente para: (a) a obtenção de medidas liminares ou cautelares, previamente à confirmação da nomeação do(s) árbitro(s); (b) a execução de medidas coercitivas concedidas pelo tribunal arbitral; (c) a execução da sentença arbitral; e (d) demais procedimentos judiciais expressamente admitidos na Lei nº 9.307/96.

***

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-FJNNW.

JUCESP

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Flavia Palacios Mendonça Bailune (CPF 052.718.227-37)

Eduardo Trajber Waisbich (CPF 354.775.038-58)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCERJA

NIRE (DA SEDE OU DA FILIAL QUANDO A SEDE FOR EM OUTRA UF)

33.3.0027290-9

Tipo Jurídico

Sociedade anônima

Porte Empresarial

Normal

Nº do Protocolo

2025/00523105-7

JUCERJA

Útimo arquivamento:
00006971262 - 14/05/2025
NIRE: 33.3.0027290-9
SENDAS DISTRIBUIDORA S.A

Boleto(s):

Hash: 81BB647C-8C02-463C-BD48-80E513A19DD4

Orgão	Calculado	Pago
Junta	1000,00	1000,00
DNRC	0,00	0,00

Nome

SENDAS DISTRIBUIDORA S.A

TERMO DE AUTENTICAÇÃO

Código Ato

008

Eventos

Cód	Qtde.	Descrição do Ato / Evento
999	1	Ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária / Sem Eventos (Empresa)
xxx	xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxx	xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxx	xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxx	xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

CERTIFICO O DEFERIMENTO POR AFFONSO D' ANZICOURT E SILVA , ANTONIO DE PADUA ALPINO E MARIO FERNANDO DA SILVA FERREIRA SOB O NÚMERO E DATA ABAIXO:

NIRE / Arquivamento	CNPJ	Endereço / Endereço completo no exterior	Bairro	Municipio	Estado
00006972934	06.057.223/0001-71	Avenida Ayrton Senna, 6000,	Jacarepaguá	Rio de Janeiro	RJ
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx

Deferido em 15/05/2025 e arquivado em 15/05/2025

Gabriel Oliveira de Souza Voi
SECRETÁRIO GERAL

Nº de Páginas: 55

Capa Nº Páginas: 1/1

Observação:

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SENDAS DISTRIBUIDORA S.A
NIRE: 333.0027290-9 Protocolo: 2025/00523105-7 Data do protocolo: 14/05/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/05/2025 SOB O NÚMERO 00006972934 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 6FEA6320CAA78896AD4420E982171663F43E3E723BCAC0CDDAFAB0F12B82BA11
Para validar o documento acesse https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.

JUCERJA assinado digitalmente

Pag. 01/55

Presidência da República
Ministério do Empreendedorismo, da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte
Secretaria Nacional de Microempresa e Empresa de Pequeno Porte
Diretoria Nacional de Registro Empresarial e Integração
Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Nº do Protocolo

2025/00523105-7 14/05/2025 16:05:56

JUCERJA

Último arquivamento:
00006971262 - 14/05/2025

NIRE: 33.3.0027290-9

SENDAS DISTRIBUIDORA S.A

Boleto(s): 105080966

Hash: 81BB647C-8C02-463C-BD48-80E513A19DD4

Orgão	Calculado	Pago
Junta	1000,00	1000,00
DREI	0,00	0,00

NIRE (DA SEDE OU DA FILIAL QUANDO A SEDE FOR EM OUTRA UF)

33.3.0027290-9

Tipo Jurídico

Sociedade anônima

Porte Empresarial

Normal

REQUERIMENTO

Ilmo Sr. Presidente da Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

SENDAS DISTRIBUIDORA S.A

requer a v. sa o deferimento do seguinte ato:

Código do Ato

008

Código Evento	Qtde.	Descrição do ato / Descrição do evento
999	1	Ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária / Sem Eventos (Empresa)
xxx	xxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxx	xxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxx	xxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxx	xxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Requerente

Nome:	LUCAS FAVA DE OLIVEIRA GOMES
Assinatura:	ASSINADO DIGITALMENTE O Requerente DECLARA, sob sua responsabilidade pessoal, sem prejuízo das sanções administrativas, cíveis e penais, a veracidade dos documentos e assinaturas apresentados no presente processo
Telefone de contato:	11952080069
E-mail:	lgomes@pacaembuservicos.com.br
Tipo de documento:	Digital
Data de criação:	14/05/2025
Data da 1ª entrada:	

Rio de Janeiro

Local

14/05/2025

Data

2025/00523105-7

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SENDAS DISTRIBUIDORA S.A
NIRE: 333.0027290-9 Protocolo: 2025/00523105-7 Data do protocolo: 14/05/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/05/2025 SOB O NÚMERO 00006972934 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 6FEA6320CAA78896AD4420E982171663F43E3E723BCAC0CDDAFAB0F12B82BA11
Para validar o documento acesse https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.

Docusign Envelope ID: 8ABCDF84-8A66-4556-90D6-690D67AD7AB6

SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.
CNPJ/MF nº 06.057.223/0001-71
NIRE 33.300.272.909

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 25 DE ABRIL DE 2025

1. Data, Hora e Local: Realizada em 25 de abril de 2025, às 11h, de modo exclusivamente digital, de acordo com a Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022 ("Resolução CVM 81"), por meio da plataforma digital *Ten Meetings* ("Plataforma Digital"), considerando-se, portanto, como realizada na sede social da **SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.** ("Companhia"), localizada na Avenida Ayrton Senna, nº 6000, Lote 2, Pal 48959, Anexo A, Jacarepaguá, CEP 22775-005, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

2. Convocação e Publicações: **(i)** Edital de primeira convocação da presente Assembleia publicado na forma do artigo 124 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das Sociedades por Ações"), nos dias 26, 27 e 28 de março de 2025 no jornal "O Estado de S. Paulo", páginas B11, B23 e B35, respectivamente, na seção "Economia & Negócios", e **(ii)** Demonstrações Financeiras publicadas no dia 20 de fevereiro de 2025 no jornal "O Estado de S. Paulo", páginas 1 a 11 na seção "Economia & Negócios". Os documentos acima referidos foram também divulgados simultaneamente na página desse mesmo jornal na internet, nos termos do artigo 289, I, da Lei das Sociedades por Ações. Foram também divulgados ao mercado, eletronicamente, os documentos exigidos pelas Resolução CVM 81 e Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022 ("Resolução CVM 80"), em 25 de março de 2025.

3. Quórum: Presentes, (a) em Assembleia Geral Ordinária, acionistas da Companhia titulares de 1.041.444.599 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia, representando aproximadamente 77,26% do capital social total e com direito a voto, e, (b) em Assembleia Geral Extraordinária, acionistas da Companhia titulares de 1.036.000.629 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia, representando aproximadamente 76,85% do capital social total e com direito a voto; conforme se verifica (i) pelo mapa de votação sintético consolidado das instruções de voto a distância, divulgado em 24 de abril de 2025 pela Companhia, nos termos do artigo 46-C da Resolução CVM 81; e (ii) pelas presenças registradas por meio da plataforma eletrônica, nos termos do artigo 47, inciso III, da Resolução CVM 81. Participaram também Sr. Oscar de Paula Bernardes Neto, representante da administração da Companhia; Sr. Artemio Bertholini, na qualidade de membro do Conselho Fiscal; Sr. Heraldo Oliveira, membro do Comitê de Auditoria da Companhia; e a Sra. Natacha Rodrigues dos Santos, representante da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda., auditora independente da Companhia.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SENDAS DISTRIBUIDORA S.A
NIRE: 333.0027290-9 Protocolo: 2025/00523105-7 Data do protocolo: 14/05/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/05/2025 SOB O NÚMERO 00006972934 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 6FEA6320CAA78896AD4420E982171663F43E3E723BCAC0CDDAFAB0F12B82BA11
Para validar o documento acesse https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente

DocuSign Envelope ID: 8ABCDF84-8A66-4556-90D6-690D67AD7AB6

4. **Mesa**: Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Oscar de Paula Bernardes Neto, na forma prevista no artigo 8º do Estatuto Social da Companhia, que convidou a Sra. Luciana Lorenzo para secretariar os trabalhos.

5. **Leitura dos Documentos**: (i) foi dispensada a leitura dos documentos relacionados às matérias a serem deliberadas nesta Assembleia, os quais foram postos à disposição dos senhores acionistas: (a) na sede da Companhia; e (b) nos websites de Relações com Investidores da Companhia, da B3 – Brasil, Bolsa, Balcão S.A. e da Comissão de Valores Mobiliários, em atendimento ao disposto no artigo 124, §6º, da Lei das Sociedades por Ações; e (ii) foi comunicado aos acionistas, nos termos do artigo 46-C, parágrafo único, da Resolução CVM 81, que o mapa sintético consolidado dos votos proferidos a distância encontrava-se disponível para consulta, sendo que nenhum acionista requereu sua leitura.

6. **Ordem do Dia**:

6.1. Em Assembleia Geral Ordinária: **(i)** exame, discussão e votação das Demonstrações Financeiras da Companhia contendo as Notas Explicativas, acompanhadas do Relatório da Administração e das respectivas Contas dos Administradores, Relatório e Parecer dos Auditores Independentes, Parecer do Conselho Fiscal e Relatório Anual Resumido e Parecer do Comitê de Auditoria Estatutário, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024; **(ii)** destinação do lucro líquido relativo ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024; **(iii)** fixação do número de membros do Conselho de Administração da Companhia para o próximo mandato; **(iv)** eleição dos membros do Conselho de Administração da Companhia; **(v)** eleição do Presidente e do Vice-Presidente do Conselho de Administração da Companhia, nos termos do artigo 8º, inciso III do Estatuto Social da Companhia; e **(vi)** fixação do limite global da remuneração anual dos administradores da Companhia para o exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2025.

6.2. Em Assembleia Geral Extraordinária: **(i)** alteração do artigo 40, *caput* e parágrafos 4º e seguintes, de modo a complementar as disposições relativas a ofertas públicas de distribuição em caso de atingimento de participação societária relevante (*poison pill*) e suas exceções; **(ii)** alteração do Estatuto Social da Companhia, nos termos da Proposta da Administração, para: (a) incluir atividades complementares relacionadas ao objeto social da Companhia, voltadas ao agenciamento e intermediação de serviços de comunicação, publicidade em geral e propaganda, à comercialização e locação de máquinas e equipamentos relacionados a cobranças, pagamentos ou recebimentos em geral, à geração de energia elétrica para consumo próprio ou comercialização, cantinas, padarias, confeitarias e comércio de carnes, laticínios e frios, bem como disposições alinhadas as melhores práticas de governança sobre o exercício de atividades pela Companhia; (b) atualizar o capital social da Companhia previsto no artigo 4º, caput, de modo a refletir os aumentos de capital aprovados nas reuniões do Conselho de Administração realizadas em 30 de outubro, 18 de novembro e 08 de dezembro de 2023 e 08 de agosto, 07 de novembro e 11 de dezembro de 2024 e 18 de março de 2025; (c) incluir

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SENDAS DISTRIBUIDORA S.A
NIRE: 333.0027290-9 Protocolo: 2025/00523105-7 Data do protocolo: 14/05/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/05/2025 SOB O NÚMERO 00006972934 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 6FEA6320CAA78896AD4420E982171663F43E3E723BCAC0CDDAFAB0F12B82BA11
Para validar o documento acesse https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente

exceção da competência da Assembleia Geral sobre a aprovação de operações com partes relacionadas; (d) alterar o número máximo de conselheiros para 7 (sete), o mínimo de conselheiros independentes para 1/3 e, em sua maioria, externos para o Conselho de Administração; (e) incluir requisitos adicionais para a eleição dos membros do Conselho de Administração, nos termos da lei e alterar suas respectivas competências; (f) alterar o requisito para eleição de diretores, de acordo com a lei, e a denominação de cargo da Diretoria; (g) prever a aderência do Comitê de Auditoria da Companhia à Resolução CVM nº 23, de 25 de fevereiro de 2021; (h) alterar as previsões sobre o levantamento de balanços e demonstrações financeiras para declaração de dividendos intermediários, intercalares e juros sobre capital próprio; (i) alterar o prazo de prescrição dos dividendos não recebidos ou reclamados, nos termos da lei, e o prazo de pagamento de juros sobre o capital próprio declarados; e (j) aprimorar a governança da Companhia; e **(iii)** consolidação do Estatuto Social da Companhia em decorrência das alterações deliberadas nos itens (i) e (ii) acima, se aprovadas.

7. **Procedimentos Preliminares**: Antes de iniciar os trabalhos, o Presidente da Assembleia e a Secretária prestaram esclarecimentos sobre o funcionamento do sistema eletrônico de participação a distância disponibilizado pela Companhia e a forma de manifestação e voto dos acionistas que participarem remotamente da Assembleia, bem como informaram que: (i) os trabalhos da Assembleia seriam gravados, sendo que a gravação ficará arquivada na sede da Companhia, nos termos do artigo 30, §1º, da Resolução CVM 81; e (ii) o sistema eletrônico de participação a distância na Assembleia permitia que os acionistas ouvissem as manifestações de todos os demais acionistas e se dirigissem aos membros da Mesa e aos demais participantes da Assembleia, permitindo assim a comunicação entre acionistas. Foi indagado se algum dos acionistas participando pelo sistema eletrônico havia apresentado manifestação de voto por meio do envio de boletim de voto a distância ("BVD") e desejava alterar seu voto na presente Assembleia, a fim de que as orientações recebidas por meio do BVD fossem desconsideradas, conforme previsto no artigo 28, §2º, inciso II, da Resolução CVM 81.

8. **Deliberações:** Após a verificação do quórum de instalação da Assembleia, foi aprovada, por unanimidade dos presentes, a lavratura da presente ata em forma de sumário dos fatos ocorridos, conforme dispõe o artigo 130, §1º, da Lei das Sociedades por Ações. As matérias constantes da ordem do dia foram postas em discussão e votação, tendo sido tomadas, conforme mapa de votação constante do Anexo I, o qual, para todos os efeitos, deve ser considerado como parte integrante desta ata, as seguintes deliberações:

8.1. Em Assembleia Geral Ordinária:

8.1.1. Aprovar, por maioria de votos dos acionistas titulares de ações ordinárias da Companhia presentes na Assembleia, registrados os votos contrários e abstenções, conforme

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SENDAS DISTRIBUIDORA S.A
NIRE: 333.0027290-9 Protocolo: 2025/00523105-7 Data do protocolo: 14/05/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/05/2025 SOB O NÚMERO 00006972934 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 6FEA6320CAA78896AD4420E982171663F43E3E723BCAC0CDDAFAB0F12B82BA11
Para validar o documento acesse https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente

Docusign Envelope ID: 8ABCDF84-8A66-4536-90D8-690D87AD7AB8

mapa de votação constante do Anexo I à presente, as Demonstrações Financeiras da Companhia contendo as Notas Explicativas, acompanhadas do Relatório da Administração e as respectivas Contas dos Administradores, Relatório e Parecer dos Auditores Independentes, Parecer do Conselho Fiscal e Relatório Anual Resumido e Parecer do Comitê de Auditoria Estatutário, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

8.1.2. Aprovar, por maioria de votos dos acionistas titulares de ações ordinárias da Companhia presentes na Assembleia, registrados os votos contrários e abstenções, conforme mapa de votação constante do Anexo I à presente, a destinação integral do lucro líquido relativo ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, no valor de R$ 768.940.814,56, da seguinte forma: (a) R$ 228.905.700,72 destinados à constituição da reserva de incentivos fiscais; (b) R$ 27.001.755,69 destinados à constituição da Reserva Legal; (c) R$ 128.258.339,54 destinados à distribuição em dividendos, dos quais: (i) R$ 125.000.000,00 foram declarados a título de juros sobre capital próprio, imputado ao dividendo obrigatório referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, considerando o valor líquido total de R$ 108.650.714,52, conforme aprovado em Reunião do Conselho de Administração realizada em 30 de dezembro de 2024; e (ii) R$ 19.607.625,02, são declarados e distribuídos a título de valores complementares para que se alcance o valor líquido correspondente ao dividendo obrigatório, e (d) R$ 368.425.733,13 destinados à constituição da reserva estatutária denominada Reserva de Expansão.

Os dividendos ora declarados a título de valores complementares serão pagos às pessoas que constarem como acionistas da Companhia conforme posições acionárias no encerramento do pregão da B3 nesta data (data-base), respeitadas as negociações realizadas até esta data, inclusive. As ações da Companhia serão negociadas "ex-dividendos" a partir do dia 28 de abril de 2025, inclusive.

Os dividendos ora declarados a título de valores complementares serão pagos em 23 de junho de 2025. Os valores a serem declarados como dividendos não estarão sujeitos a atualização monetária ou remuneração entre a presenta data e de efetivo pagamento. Os dividendos são, ainda, isentos de Imposto de Renda, de acordo com o artigo 10 da Lei nº 9.249/95 e o artigo 72 da Lei nº 12.973/14.

8.1.3. Aprovar, por maioria de votos dos acionistas titulares de ações ordinárias da Companhia presentes na Assembleia, registrados os votos contrários e abstenções, conforme mapa de votação constante do Anexo I à presente, a fixação de 7 (sete) membros para compor o Conselho de Administração da Companhia, sendo 6 (seis) conselheiros independentes.

8.1.4. Aprovar, por maioria de votos dos acionistas titulares de ações ordinárias da Companhia presentes na Assembleia, registrados os votos contrários e abstenções, conforme mapa de votação constante do Anexo I à presente, a eleição dos seguintes membros para compor o Conselho de Administração da Companhia, com mandato até a Assembleia Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SENDAS DISTRIBUIDORA S.A
NIRE: 333.0027290-9 Protocolo: 2025/00523105-7 Data do protocolo: 14/05/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/05/2025 SOB O NÚMERO 00006972934 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 6FEA6320CAA78896AD4420E982171663F43E3E723BCAC0CDDAFAB0F12B82BA11
Para validar o documento acesse https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente

Ordinária que deliberar sobre as demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2026:

(i) Sr. **Belmiro de Figueiredo Gomes**, brasileiro, divorciado, contador, portador da Cédula de Identidade RG nº 52.699.074-0 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 805.421.589-49, com endereço comercial na Avenida Aricanduva, nº 5.555, Jardim Marília, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 03523-020, como membro titular do Conselho de Administração;

(ii) Sr. **Enéas Cesar Pestana Neto**, brasileiro, em união estável, empresário, portador da carteira de identidade nº 11.383.698-3 e registrado no CPF/MF nº 023.327.978/40, com endereço comercial na Avenida Aricanduva, nº 5.555, Jardim Marília, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 03527-020, como membro independente do Conselho de Administração da Companhia;

(iii) Sr. **José Roberto Meister Müssnich**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da carteira de identidade nº 20.048.723-35 SSP/RS e registrado no CPF/MF sob nº 164.206.830- 68, com endereço comercial na Avenida Aricanduva, n.º 5.555, Jardim Marília, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 03.523-020, como membro independente do Conselho de Administração da Companhia;

(iv) Sr. **Julio Cesar de Queiroz Campos**, brasileiro, casado, engenheiro e administrador, portador da Cédula de Identidade RG nº 13.685.283 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 129.447.578- 90, com endereço comercial na Avenida Aricanduva, nº 5.555, Jardim Marília, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 03523-020, como membro independente do Conselho de Administração;

(v) Sra. **Leila Abraham Loria**, brasileira, casada, administradora, portadora da Cédula de Identidade RG nº 31645393 IFP/RJ, inscrita no CPF/MF sob o nº 375.862.707-91, com endereço comercial na Avenida Aricanduva, nº 5.555, Jardim Marília, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 03523-020, como membro independente do Conselho de Administração;

(vi) Sr. **Miguel Maia Mickelberg**, brasileiro, casado, economista, portador da Cédula de Identidade RG nº 62680742-6 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 006.105.080-67, com endereço comercial na Avenida Aricanduva, nº 5.555, Jardim Marília, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 03523-020, como membro independente do Conselho de Administração; e

(vii) Sr. **Oscar de Paula Bernardes Neto**, brasileiro, casado, engenheiro químico, portador da Cédula de Identidade RG nº 7158672 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 037.057.307-20, com endereço comercial na Avenida Aricanduva, nº 5.555, Jardim Marília, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 03523- 020, como membro independente do Conselho de Administração.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SENDAS DISTRIBUIDORA S.A
NIRE: 333.0027290-9 Protocolo: 2025/00523105-7 Data do protocolo: 14/05/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/05/2025 SOB O NÚMERO 00006972934 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 6FEA6320CAA78896AD4420E982171663F43E3E723BCAC0CDDAFAB0F12B82BA11
Para validar o documento acesse https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente

A Sra. Leila Abraham Loria e os Srs. Enéas Cesar Pestana Neto, José Roberto Meister Müssnich, Julio Cesar De Queiroz Campos, Miguel Maia Mickelberg e Oscar de Paula Bernardes Neto são considerados conselheiros independentes conforme definição do Regulamento do Novo Mercado da B3 SA. – Brasil, Bolsa, Balcão e da Resolução CVM 80, conforme qualificação essa baseada em manifestação do Conselho de Administração da Companhia inserida na Proposta de Administração desta assembleia.

Os membros do Conselho de Administração ora eleitos serão investidos nos respectivos cargos mediante assinatura do respectivo termo de posse, o que ocorrerá no prazo legal. Tais termos serão lavrados no livro de atas do Conselho de Administração, indicando que possuem qualificações necessárias e cumprem os requisitos estabelecidos no artigo 147 e parágrafos da Lei das Sociedades por Ações, para o exercício dos respectivos cargos, e de que não possuem qualquer impedimento legal que obste sua eleição, nos termos da Resolução CVM 80.

8.1.5. Aprovar, por maioria de votos dos acionistas titulares de ações ordinárias da Companhia presentes na Assembleia, registrados os votos contrários e abstenções, conforme mapa de votação constante do Anexo I à presente, a eleição do Sr. Oscar de Paula Bernardes Neto, acima qualificado, ao cargo de Presidente do Conselho de Administração da Companhia, nos termos do artigo 8º, inciso III do Estatuto Social da Companhia.

8.1.6. Aprovar, por maioria de votos dos acionistas titulares de ações ordinárias da Companhia presentes na Assembleia, registrados os votos contrários e abstenções, conforme mapa de votação constante do Anexo I à presente, a eleição do Sr. José Roberto Meister Müssnich, acima qualificado, ao cargo de Vice-Presidente do Conselho de Administração da Companhia, nos termos do artigo 8º, inciso III do Estatuto Social da Companhia.

8.1.7. Aprovar, por maioria de votos dos acionistas titulares de ações ordinárias da Companhia presentes na Assembleia, registrados os votos contrários e abstenções, conforme mapa de votação constante do Anexo I à presente, a fixação do limite global da remuneração anual dos administradores para o exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2025 em R$ 58.894.607,00.

8.1.8. Tendo em vista a solicitação de instalação do Conselho Fiscal por acionistas representando percentual superior a 2% (dois por cento) do capital social com direito a voto, nos termos do artigo 161 da Lei das Sociedades por Ações e da Resolução CVM nº 70, de 22 de março de 2022, foi instalado o Conselho Fiscal da Companhia até a Assembleia Geral Ordinária que deliberará sobre as Demonstrações Financeiras do exercício social a se encerrar em 31 de dezembro de 2025.

Em seguida, **foi aprovada**, por maioria de votos dos acionistas titulares de ações ordinárias da Companhia presentes na Assembleia, registrados os votos contrários e abstenções, conforme

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SENDAS DISTRIBUIDORA S.A
NIRE: 333.0027290-9 Protocolo: 2025/00523105-7 Data do protocolo: 14/05/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/05/2025 SOB O NÚMERO 00006972934 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 6FEA6320CAA78896AD4420E982171663F43E3E723BCAC0CDDAFAB0F12B82BA11
Para validar o documento acesse https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 08/55

DocuSign Envelope ID: 8ABCDF64-8A66-4958-90D6-690D67AD7AB6

mapa de votação constante do Anexo I à presente ata, a eleição dos seguintes membros e respectivos suplentes para compor o Conselho Fiscal da Companhia, para um mandato unificado de 1 (um) ano, até a Assembleia Geral Ordinária que deliberará sobre as demonstrações financeiras do exercício social a se encerrar em 31 de dezembro de 2025:

(i) Sr. **Artemio Bertholini**, brasileiro, casado, contador, portador da Cédula de Identidade RG nº 3.638.656-X SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 095.365.318-87, residente e domiciliado na Rua Sergipe, nº 627, Higienópolis, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01243-001, como membro efetivo do Conselho Fiscal, e o Sr. **Márcio Marcelo Belli**, brasileiro, casado, contador, portador da Cédula de Identidade RG nº 16384062, inscrito no CPF/MF sob o nº 083.588.098-24, residente e domiciliado na Rua Prefeito Francisco Vergueiro Porto, nº 310, Jardim das Rosas, na Cidade de Espírito Santo do Pinhal, Estado de São Paulo, CEP 13.990.000, como seu respectivo suplente;

(ii) Sr. **Adriano Cives Seabra**, brasileiro, em união estável, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 08899444-7 IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 016.480.547-81, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Lineu de Paula Machado, 1000, apto 307, CEP 22470-040, como membro efetivo do Conselho Fiscal, e o Sr. **Marco Antonio Mayer Foletto**, brasileiro, casado, contador, portador da Cédula de Identidade RG nº 6034755841 SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob o nº 480.083.380-91, residente e domiciliado na Rua Carlos Von Koseritz, 1415/502, na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, CEP 90540-102, como seu respectivo suplente; e

(iii) Sra. **Leda Maria Deiro Hahn**, brasileira, casada, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 3.578.754, inscrita no CPF/MF sob o nº 664.501.287-04, residente e domiciliada na Rua Engenheiro Cortes Sigaud, nº 11, apartamento 502, bloco 2, Leblon, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22450-150, como membro efetivo do Conselho Fiscal, e o Sr. **René de Medeiros Ribeiro Martins**, brasileiro, casado, economista, inscrito no CPF/MF sob o nº 407.796.104-15 residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com endereço comercial na Avenida Aricanduva, nº 5.555, Jardim Marília, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 03523-020, como seu respectivo suplente.

Os conselheiros fiscais ora eleitos serão investidos em seus cargos mediante a assinatura dos respectivos termos de posse lavrados em livro próprio no prazo legal, tendo apresentado declarações de que preenchem os requisitos previstos no artigo 162, da Lei das Sociedades por Ações, as quais ficarão arquivadas na sede da Companhia.

Diante da instalação do Conselho Fiscal e da eleição de seus membros, fica consignado, ainda, que o limite global da remuneração dos administradores e membros do Conselho Fiscal para

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SENDAS DISTRIBUIDORA S.A
NIRE: 333.0027290-9 Protocolo: 2025/00523105-7 Data do protocolo: 14/05/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/05/2025 SOB O NÚMERO 00006972934 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 6FEA6320CAA78896AD4420E982171663F43E3E723BCAC0CDDAFAB0F12B82BA11
Para validar o documento acesse https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 09/55

Docusign Envelope ID: 8ABCDF64-6A66-4536-90D6-650D67AD7AB6

o exercício social de 2025 foi aprovado na deliberação tomada no item 8.1.7 acima, e está em conformidade com o artigo 162, §3º da Lei das Sociedades por Ações.

8.2. Em Assembleia Geral Extraordinária:

8.2.1. Aprovar, por maioria de votos dos acionistas titulares de ações ordinárias da Companhia presentes na Assembleia, registrados os votos contrários e abstenções, conforme mapa de votação constante do Anexo I à presente, a alteração do artigo 40, caput e parágrafos 4º e seguintes do Estatuto Social da Companhia, de modo a complementar as disposições relativas a ofertas públicas de distribuição em caso de atingimento de participação societária relevante (*poison pill*) e suas exceções.

8.2.2. Aprovar, por maioria de votos dos acionistas titulares de ações ordinárias da Companhia presentes na Assembleia, registrados os votos contrários e abstenções, conforme mapa de votação constante do Anexo I à presente, alteração do Estatuto Social da Companhia, nos termos da Proposta da Administração, para: (a) incluir atividades complementares relacionadas ao objeto social da Companhia, voltadas ao agenciamento e intermediação de serviços de comunicação, publicidade em geral e propaganda, à comercialização e locação de máquinas e equipamentos relacionados a cobranças, pagamentos ou recebimentos em geral, à geração de energia elétrica para consumo próprio ou comercialização, cantinas, padarias, confeitarias e comércio de carnes, laticínios e frios, bem como disposições alinhadas as melhores práticas de governança sobre o exercício de atividades pela Companhia; (b) atualizar o capital social da Companhia previsto no artigo 4º, caput, de modo a refletir os aumentos de capital aprovados nas reuniões do Conselho de Administração realizadas em 30 de outubro, 18 de novembro e 08 de dezembro de 2023 e 08 de agosto, 07 de novembro e 11 de dezembro de 2024 e 18 de março de 2025; (c) incluir exceção da competência da Assembleia Geral sobre a aprovação de operações com partes relacionadas; (d) alterar o número máximo de conselheiros para 7 (sete), o mínimo de conselheiros independentes para 1/3 e, em sua maioria, externos para o Conselho de Administração; (e) incluir requisitos adicionais para a eleição dos membros do Conselho de Administração, nos termos da lei e alterar suas respectivas competências; (f) alterar o requisito para eleição de diretores, de acordo com a lei, e a denominação de cargo da Diretoria; (g) prever a aderência do Comitê de Auditoria da Companhia à Resolução CVM nº 23, de 25 de fevereiro de 2021; (h) alterar as previsões sobre o levantamento de balanços e demonstrações financeiras para declaração de dividendos intermediários, intercalares e juros sobre capital próprio; (i) alterar o prazo de prescrição dos dividendos não recebidos ou reclamados, nos termos da lei, e o prazo de pagamento de juros sobre o capital próprio declarados; e (j) aprimorar a governança da Companhia.

8.2.3. Aprovar, por maioria de votos dos acionistas titulares de ações ordinárias da Companhia presentes na Assembleia, registrados os votos contrários e abstenções, conforme mapa de votação constante do Anexo I à presente, a consolidação do Estatuto Social da

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SENDAS DISTRIBUIDORA S.A
NIRE: 333.0027290-9 Protocolo: 2025/00523105-7 Data do protocolo: 14/05/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/05/2025 SOB O NÚMERO 00006972934 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 6FEA6320CAA78896AD4420E982171663F43E3E723BCAC0CDDAFAB0F12B82BA11
Para validar o documento acesse https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 10/55

Docusign Envelope ID: 9ABCDF64-6A66-4556-90D6-690D67AD7ABB

Companhia em decorrência das alterações deliberadas nos itens acima ora aprovadas, que passará a vigorar na forma do Anexo II à presente ata.

ENCERRAMENTO: Em cumprimento aos artigos 22, §5º, e 33, §4º, da Resolução CVM 80, o total de aprovações, rejeições e abstenções computadas na votação de cada item da ordem do dia encontra-se indicado no Anexo I à presente ata, o qual, para todos os efeitos, deve ser considerado como parte integrante da presente ata. Nada mais havendo a tratar, e como nenhum dos presentes quis fazer uso da palavra, foram encerrados os trabalhos, lavrando-se a presente ata na forma de sumário. **Mesa**: Oscar de Paula Bernardes Neto – Presidente; Luciana Lorenzo – Secretária. **Acionistas Presentes**: os seguintes acionistas são considerados presentes por terem (i) exercido seu direito de voto por meio de boletins de voto a distância, nos termos do artigo 47, inciso II, da Resolução CVM 81, ou (ii) registrado participação em sistema eletrônico de participação a distância, nos termos do artigo 47, inciso III, da Resolução CVM 81:

LISTA DE PRESENÇA AGO

Acionistas presentes:

Representados por Maria Eduarda Lacerda Ribeiro:
BTG PACTUAL ANDROMEDA FIA, BTGP ABSOLUTO LS B PREV FIFE FIM CP, BTG PACTUAL ABSOLUTO INST MASTER FIA, BTG PACTUAL ARF EQUITIES BRASIL FUNDO DE INVESTIME, ALL BTG PACTUAL LATIN AMERICA EQUITY, BTG PACTUAL ABSOLUTO LS MASTER FIA, BTG PACTUAL ABSOLUTO PREVIDENCIA FIA, BTG PACTUAL MULTI ACOES FUNDO DE INVESTIMENTO DE A, BTGP REF ABSOLUTO FMP DO FGTS CARTEIRA LIVRE, BTG PACTUAL ABSOLUTO LS MASTER PREV FIM, BTGP REF ABS MOD FDO MUTUO PRIV FGTS CART LIVRE, BTGP SMALL CAP FUNDO DE INDICE

Representados por Jose Roberto Silveira Queiroz:
JPMORGAN CHASE BANK, NATIONAL ASSOCIATION., AMUNDI EQUILIBRE CLIMAT, AMUNDI FUNDS, LCL ACTIONS EMERGENTS, MOST DIVERSIFIED PORTFOLIO SICAV

Representados por Bruno Pinheiro Lima Rapparini Soares:
DYNAMO BRASIL IX LLC, DYNAMO BRASIL XV LP, DYNAMO BRASIL VIII LLC, ASCESE FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES, DYNAMO COUGAR MASTER FIA, DYNAMO BRASIL I LLC, DYNAMO BRASIL III LLC, DYNAMO BRASIL V LLC, DYNAMO BRASIL VI LLC

Participantes que votaram por meio de voto à distância:
BARRA FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO EM AÇÕES RESPONSABILIDADE LIMITADA, ALASKA BLACK MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO EM AÇÕES, ALASKA

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SENDAS DISTRIBUIDORA S.A
NIRE: 333.0027290-9 Protocolo: 2025/00523105-7 Data do protocolo: 14/05/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/05/2025 SOB O NÚMERO 00006972934 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 6FEA6320CAA78896AD4420E982171663F43E3E723BCAC0CDDAFAB0F12B82BA11
Para validar o documento acesse https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente

Docusign Envelope ID: 8ABCDF84-8A66-4536-90D8-650D87AD7A66

INSTITUCIONAL FUNDO DE INVESTIMENTO DE AÇÕES, ALASKA 100 ICATU PREV FIFE FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO, ALASKA PREVIDÊNCIA MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO, ALASKA BLACK ADVISORY XP SEGUROS FIFE PREVIDÊNCIA FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO, ALASKA RANGE FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO, 3 Ilhas Master FIF em Ações RL, Evolve Long Only Fia, Sharp Long Short FIF Multimercado, FRG FIA Sharp, CONSTELLATION BRADESCO 100 FIFE FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES, CONSTELLATION BP 100 PREV FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES FIFE, CONSTELLATION 70 PREVIDÊNCIA FUNDO DE INVESTIMENTO PREVIDÊNCIA MULTIMERCADO, CONSTELLATION CAMBARÁ FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES, CONSTELLATION 100 PREV FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO FIFE, CONSTELLATION ICATU 70 PREVIDÊNCIA FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO, CONSTELLATION QUALIFICADO MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO DE AÇÕES, CONSTELLATION MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO DE AÇÕES, CONSTELLATION SULAMÉRICA PREV FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO , Sharp Long Short 2X Master FIM, Sharp Multimanager BBDC FIM, BOGARI VALUE Q FUNDO DE INVESTIMENTO DE AÇÕES PREVIDENCIARIO FIFE, Bogari Value P FIFE Previdenciário Fundo de Investimento de Ações, Sharp Continente FIA, Sharp Estratégia STB FIM, Sharp Ibovespa Ativo Master FIA, Sharp Long Biased Master FIA, Evolve Master Fia, Tenax Acoes Master FIA, TX A Acoes FIA, Tenax Total Return Master FIM, Tenax Macro Master FIM, Tenax Acoes Master Institucional FIA, Duo Sharp FIA, FP FOF Sharp Equity Value Institucional FIA, Sharp Equity Value Previdência A Master FIA, Sharp Equity Value Prev Master FIM, Sharp Ibovespa Ativo A Master FIA, Sharp Valor Pernambuco FIA, Sharp Arpoador Ibrx Ativo FIA, Sharp Equity Value Master FIA, Bogari Value Icatu Prev Fundo de Investimento Multimercado FIFE, BOGARI VALUE A PREVIDENCIÁRIO FIA FIFE, BOGARI VALUE MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO DE AÇÕES, Sharp Equity Value Institucional FIF Ações RL, BOGARI VALUE MASTER II FUNDO DE INVESTIMENTO DE AÇÕES, SCC FIM, Sharp Equity Value Prev Master II FIM, LASCC FIM CP IE, Sharp Equity Value Previdência Master III FIA, Sharp Equity Value Institucional II FIF Ações RL, Sharp IBrX Ativo BB FIA, LASAW FIA, SBA FIA, ARNOLDO PANCHENIAK FILHO, BESTINVER SICAV BESTINVER INTERNATIONAL, SSGA SPDR ETFS EUROPE I PLC, ORBIS SICAV GLOBAL CAUTIOUS FUND, BORDER TO COAST GLOBAL EQUITY ALPHA FUND, WASHINGTON STATE INVESTMENT BOARD, STOREBRAND SICAV, BB ETF IAGRO-FFS B3 FUNDO DE ÍNDICE, EMER MKTS CORE EQ PORT DFA INVEST DIMENS GROU, BB TOP ACOES SMALL CAPS FDO DE INVESTIMENTO, BB TOP ACOES ASG BRASIL FIA, AVADIS FUND, BENEFIT FUNDS INVESTMENT TRUST - EMERGING MARKETS, PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT SYSTEM OF OHIO, PSG BALANCED FUND, THE BANK OF N. Y. M. (INT) LTD AS T. OF I. E. M. E. I. F. UK, CORONATION GLOBAL EMERGING MARKETS FLEXIBLE ZAR FUND, VANGUARD ESG INTERNATIONAL, BARCLAYS MULTI-MANAGER FUND PUBLIC LIMITED COMPANY, THE MASTER TRUST BK OF JPN, LTD. AS TO BNP PBE MOTHER FD, NTGI-QM COMMON DAC WORLD EX-US INVESTABLE MIF - LENDING, BB TOP ACOES SETORIAL CONSUMO FI, PSG EQUITY FUND, ST ST MSCI EMERGING MKT SMALL CI NON LENDING COMMON TRT FUND, PARAMETRIC TMEMC FUND, LP, STATE STREET

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SENDAS DISTRIBUIDORA S.A
NIRE: 333.0027290-9 Protocolo: 2025/00523105-7 Data do protocolo: 14/05/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/05/2025 SOB O NÚMERO 00006972934 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 6FEA6320CAA78896AD4420E982171663F43E3E723BCAC0CDDAFAB0F12B82BA11
Para validar o documento acesse https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 12/55

GLOBAL ALL CAP EQUITY EX-US INDEX PORTFOLIO, FIDELITY CONCORD STREET TRUST: FIDELITY ZERO INT. INDEX FUND, EATON VANCE TR CO CO TR FD - PA STR EM MKTS EQ COM TR FD, BOSTON PARTNERS EMERGING MARKETS LONG/SHORT FUND, ROBECO EMERGING MARKETS EQUITIES CIT, VANGUARD FUNDS PLC / VANGUARD ESG EMERGING MARKETS, NILSON SANTOS DE JESUS, FRANKLIN TEMPLETON ETF TRUST - FRANKLIN FTSE LATIN, BB TOP ACOES VALOR FUNDO DE INV EM ACOES, SPDR S&P EMERGING MARKETS EX-CHINA ETF, PINNACLE ICAV - ANTIPODES GLOBAL FUND UCITS, EMERGING MARKETS EQUITY FUND, COLLEGE RETIREMENT EQUITIES FUND, ORBIS GLOBAL EQUITY LE FUND (AUSTRALIA REGISTERED), THRIFT SAVINGS PLAN, EATON VANCE COLLECTIVE INVESTMENT TFE BEN PLANS EM MQ EQU FD, BRANDES INVESTMENT FUNDS P L COMPANY / BRANDES E M V FUND, RAFAEL MIKAEL ALMEIDA, STATE OF CONNECTICUT ACTING T. ITS TREASURER, BRANDES INVESTMENT PARTNERS, LP 401(K) PLAN, POPLAR DELAWARE BRAZIL I LLC, PINGROUP COLLECTIVE INVESTMENT TRUST, BRITISH COLUMBIA INVESTMENT MANAGEMENT CORPORATION, INVESTEC FUNDS SERIES IV - GLOBAL SPECIAL SITUATIONS FUND, ISHARES CORE MSCI TOTAL INTERNATIONAL STOCK ETF, BB TOP ACOES QUANTITATIVO FUNDO DE INVESTIMENTO, MERCER UCITS COMMON CONTRACTUAL FUND, ORBIS INSTITUTIONAL INTERNATIONAL EQUITY L.P., FELIPE FREITAS CHINELATO FOLTRAN, TFL TRUSTEE COMPANY LIMITED, PSG GLOBAL FUNDS SICAV PLC - PSG GLOBAL EQUITY SUB-FUND, CHEVRON UK PENSION PLAN, THE BUNTING FAMILY VI SOCIALLY RESPONSIBLE LLC, ISHARES III PUBLIC LIMITED COMPANY, HOSTPLUS POOLED SUPERANNUATION TRUST, VANGUARD F. T. C. INST. TOTAL INTL STOCK M. INDEX TRUST II, CITITRUST LTD A T VANGUARD FDS SERIES VANGUARD INCOME FUND, UNISUPER, BMO PRIVATE EMERGING MARKETS EQUITY PORTFOLIO, ISHARES MSCI BRAZIL SMALL CAP ETF, JOHN HANCOCK VARIABLE INS TRUST EMERGING MARKETS VALUE TRUST, VANGUARD FUNDS PUBLIC LIMITED COMPANY, FABIO D OLIVEIRA CASTANHAS, ISHARES EMERGING MARKETS IMI EQUITY INDEX FUND, FRANKLIN TEMPLETON ETF TRUST - FRANKLIN FTSE BRAZI, ROBECO CAPITAL GROWTH FUNDS, FRANKLIN LIBERTYSHARES ICAV, THREADNEEDLE INVESTMENT FUNDS ICVC - LATIN AMERICA, PHOENIX U T M L R P A S INDEX EMERGING MARKET EQUITY FUND, PARAMETRIC EMERGING MARKETS FUND, LOS ANGELES COUNTY EMPLOYEES RET ASSOCIATION, MARCOS BATISTA DE MORAIS, LEGAL GENERAL U. ETF P. LIMITED COMPANY, MISSOURI EDUCATION PENSION TRUST, INVESCO MARKETS III PLC - INVESCO FTSE RAFI ALL-WORLD 3000 U, HANOVER INVESTMENTS LUXEMBOURG SA, ORBIS INSTITUTIONAL GLOBAL EQUITY FUND, THOMAS MAGNO DE JESUS SILVEIRA, ALLAN GRAY ORBIS BALANCED FUND, THE NEW ZEALAND GUARDIAN TRUST COMPANY LIMITED IN ITS CAPAC, PINNACLE ICAV - ANTIPODES GLOBAL FUND LONG - UCITS, ACACIA PARTNERS, LP, ANTIPODES ASIA FUND, ORBIS GLOBAL EQUITY FUND (AUSTRALIA REGISTERED), BESTINVER SICAV BESTINVER BESTINFUND, STICHTING SHELL PENSIOENFONDS, STICHTING BEDRIJFSTAKPENSIOENFONDS VOOR DE DETAILHANDEL, ISHARES PUBLIC LIMITED COMPANY, ORBIS OEIC GLOBAL CAUTIOUS FUND, SCOTTISH WIDOWS INVESTMENT SOLUTIONS FUNDS ICVC-FUNDAMENTAL, NAT WEST BK PLC AS TR OF ST JAMES PL GL SMALL COMP UNIT FUND, NEW

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SENDAS DISTRIBUIDORA S.A
NIRE: 333.0027290-9 Protocolo: 2025/00523105-7 Data do protocolo: 14/05/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/05/2025 SOB O NÚMERO 00006972934 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 6FEA6320CAA78896AD4420E982171663F43E3E723BCAC0CDDAFAB0F12B82BA11
Para validar o documento acesse https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 13/55

DocuSign Envelope ID: 8ABCDF84-8A66-4556-90D8-690D67AD7AB6

YORK STATE COMMON RETIREMENT FUND, WARMAN INVESTMENTS PTY. LIMITED, CHANG HWA CO BANK, LTD IN ITS C AS M CUST OF N B FUND, MICHEL DE SOUZA DA SILVA, AVIVA I INVESTMENT FUNDS ICVC - AVIVA I INTERNATIONAL I T F, ISHARES MSCI EMERGING MARKETS SMALL CAP ETF, BLACKROCK GLOBAL FUNDS, BB ETF NDICE DIVERSIDADE B3 INVESTIMENTO SUSTENTVEL FUNDO DE, ARROWSTREET GLOBAL SMALL COMPANIES FUND, VANGUARD INV FUNDS ICVC-VANGUARD FTSE GLOBAL ALL CAP INDEX F, LUCAS NEVES DA SILVA SOUSA, JOHN HANCOCK FUNDS II EMERGING MARKETS FUND, LIONTRUST INVESTMENT FUNDS I - LIONTRUST LATIN AMERICA FUND, BRASILPREV TOP VALOR FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES, STATE OF NEW MEXICO STATE INV. COUNCIL, FRANCISCO OLAVIO TEIXEIRA COUTINHO, PSG FLEXIBLE FUND, ISHARES CORE MSCI EMERGING MARKETS IMI INDEX ETF, HSBC INDEX TRACKER INVEST. FUNDS FTSE ALL WORLD INDEX FUND, H.E.S.T. AUSTRALIA LIMITED, AMSELECT - ROBECO GLOBAL EQUITY EMERGING, RICARDO PINHEIRO DOS SANTOS, CARLOS FONSECA AVILA, NORGES BANK, MERCER QIF FUND PLC, ORBIS SICAV GLOBAL BALANCED FUND, PACE INT EMERG MARK EQUITY INVESTMENTS, FLEXSHARES MORNINGSTAR EMERGING MARKETS FACTOR TILT INDEX F, BB ETF IBOVESPA FUNDO DE INDICE, SCOTTISH WIDOWS MANAGED INVESTMENT FUNDS ICVC -INT, ISHARES EMERGING MARKETS FUNDAMENTAL INDEX ETF, ORBIS GLOBAL BALANCED FUND (AUSTRALIA REGISTERED), CITITRUST LIM AS TR OF BLACK PREMIER FDS- ISH WOR EQU IND FD, SPARTAN GROUP TRUST FOR EMPLOYEE BENEFIT PLANS: SP, HARRIS FAMILY FOUNDATION, REASSURE LIMITED, TEXAS MUNICIPAL RETIREMENT SYSTEM, LEGAL & GENERAL INTERNATIONAL INDEX TRUST, VANGUARD INVESTMENT SERIES PLC / VANGUARD ESG EMER, SEI GLOBAL MASTER FUND PLC, THE SEI EMERGING MKT EQUITY FUND, CALIFORNIA STATE TEACHERS RETIREMENT SYSTEM, VARIABLE INSURANCE PRODUCTS FUND II: INTERNATIONAL, PSG STABLE FUND, VANGUARD TOTAL WORLD STOCK INDEX FUND, A SERIES OF, VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FD, A SE VAN S F, ST STR MSCI ACWI EX USA IMI SCREENED NON-LENDING COMM TR FD, STICHTING PGGM DEPOSITARY, POLICE AND FIREMEN'S RETIREMENT SYSTEM OF NEW JERS, BOSTON COMMON CATHOLIC EMERGING MARKETS FUND, LLC, CPPIB MAP CAYMAN SPC, INVESCO INVESTMENT MANAGEMENT LTD, ACTING AS MANAG, SEI INSTITUTIONAL INVESTMENTS TRUST- EMERGING MARKETS E FUND, QSUPER, STICHTING CUSTODY ROBECO INSTITL RE:ROBECO INSTIT EM MKT FON, ACACIA II PARTNERS, LP, DIMENSIONAL EMERGING CORE EQUITY MARKET ETF OF DIM, CITITRUST LIMITED AS T OF A F S A MODERATE GROWTH FUND, BB ACOES GOVERNANCA FI, VANGUARD FIDUCIARY TRT COMPANY INSTIT T INTL STK MKT INDEX T, SEI INST INT TRUST EM MKTS EQUITY FUND, LEGAL & GENERAL GLOBAL EMERGING MARKETS INDEX FUND, PUBLIC EMPLOYEES PENSION PLAN, TEACHER RETIREMENT SYSTEM OF TEXAS, THE CHURCH COMMISSIONERS FOR ENGLAND, BRANDES EMERGING MARKETS VALUE FUND, ACACIA INSTITUTIONAL PARTNERS, LP, BLACKROCK LATIN AMERICAN INVESTMENT TRUST PLC, NUVEEN EMERGING MARKETS EQUITY FUND (C008), STATE OF ALASKA RETIREMENT AND BENEFITS PLANS, SKAGEN KON-TIKI VERDIPAPIRFOND, EVTC CIT FOF EBP-EVTC PARAMETRIC SEM CORE EQUITY FUND TR, NEULER MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES,

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SENDAS DISTRIBUIDORA S.A
NIRE: 333.0027290-9 Protocolo: 2025/00523105-7 Data do protocolo: 14/05/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/05/2025 SOB O NÚMERO 00006972934 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 6FEA6320CAA78896AD4420E982171663F43E3E723BCAC0CDDAFAB0F12B82BA11
Para validar o documento acesse https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 14/55

DocuSign Envelope ID: 6ABCDF04-8A66-4556-90D6-690D67AD7AB6

PARAMETRIC TAX-MANAGED EMERGING MARKETS FUND, LEGAL AND GENERAL ASSURANCE PENSIONS MNG LTD, BRASILPREV TOP ASG BRASIL FIA, PARADICE INTERNATIONAL SMALL AND MID CAP FUND, L.P, SHELL TR (BERM) LTD AS TR O SHELL OV CON P F, STATE ST GL ADV TRUST COMPANY INV FF TAX EX RET PLANS, BLACKROCK LIFE LIMITED - DC OVERSEAS EQUITY FUND, ANDRE MARINO KULLER, MANAGED PENSION FUNDS LIMITED, VANGUARD FUNDS PLC / VANGUARD ESG GLOBAL ALL CAP U, ORBIS OEIC - GLOBAL BALANCED FUND, NUVEEN MULTI-ASSET INCOME FUND, CUSTODY B. OF J. LTD. RE: STB D. E. E. F. I. M. F., SOUTHERN CAL ED C N F Q C DC MT S ON P VD N G, NGS SUPER, AUSTRALIANSUPER PTY LTD AS TRUSTEE FOR AUSTRALIASUPER, ORBIS INTERNATIONAL EQUITY L.P., BB TOP ACOES IBOVESPA ATIVO FI, BB TOP MM BALANCEADO FI LP, CORONATION EMERGING MARKETS EX-CHINA FUND, ESKOM PENSION AND PROVIDENT FUND, AZ FUND 1 - AZ EQUITY - BRAZIL TREND, CALIFORNIA PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT SYSTEM, BESTINVER SICAV - BESTINVER LATIN AMERICA, ISHARES IV PUBLIC LIMITED COMPANY, GENERAL ORGANISATION FOR SOCIAL INSURANCE, SPDR SP EMERGING MARKETS ETF, BNP PARIBAS FUNDS BRAZIL EQUITY, IBM 401 (K) PLUS PLAN, ORBIS SICAV GLOBAL EQUITY FUND, LEGAL & GENERAL GLOBAL EQUITY INDEX FUND, ARGA EMERGING MARKETS EQUITY FUND A SUB-FUND OF A. FUNDS TRU, ANTIPODES GLOBAL OPPORTUNITIES FUND, ARGA EMERGING MARKETS VALUE FUND, BB TERRA DO SOL FUNDO DE INVESTIMENTO MM CREDITO PRIVADO, INTERNATIONAL MONETARY FUND, QUILTER INVESTORS GLOBAL D. E. F. A SUB F. O. Q. I. S. I, THE BOARD OF THE PENSION PROTECTION FUND, BRANDES INSTITUTIONAL EQUITY TRUST, ACACIA DELAWARE BRAZIL I LLC, STATE STREET IRELAND UNIT TRUST, THRIFT SAVINGS PLAN, ORBIS SICAV INTERNATIONAL EQUITY FUND, BB ETF INDICE BOVESPA B3 BR+ FUNDO DE INDICE RESP LTDA, SCHWAB EMERGING MARKETS EQUITY ETF, MSCI ACWI EX-U.S. IMI INDEX FUND B2, ANTIPODES GLOBAL SHARES (QUOTED MANAGED FUND), BB TOP ACOES AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES, THE UNITED NATIONS JOINTS STAFF PENSION FUND, KAIQUE WILLIAN PAULINO SILVA, ORBIS GLOBAL EQUITY FUND LIMITED, ARGA EMERGING MARKETS EX CHINA FUND, A SERIES OF A, BB ECO GOLD FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES, MEDIOLANUM BEST BRANDS EMERGING MARKETS COLLECTION, BB PREVIDENCIA ACOES IBRX FUNDO DE INVESTIMENTO, ALLIANZ GL INVESTORS GMBH ON BEHALF OF ALLIANZGI-FONDS DSPT, ROBECO GLOBAL EMERGING MARKETS EQUITY FUND II, ACACIA CONSERVATION FUND, LP, BB TOP ACOES IBOVESPA INDEXADO FI, NAT WEST BK PLC AS TR OF ST JAMES PL EMER MKTS UNIT TRUST, LF ACCESS EMERGING MARKETS EQUITY FUND - ROBECO, CORONATION GL EMG MKTS EQ FUND (A PORT OF CORONATION U F), BRASILPREV TOP A FUNDO DE INV DE ACOES, BNYM MELLON CF SL ACWI EX-U.S.IMI FUND, THE STATE TEACHERS RETIREMENT SYSTEM OF OHIO, ARGA EMERGING MARKETS VALUE EQUITY CIT FUND, SSGATC I. F. F. T. E. R. P. S. S. M. E. M. S. C. I. S. L.F., WISHBONE DELAWARE BRAZIL I, LLC, SPIRIT SUPER, ARIA CO PTY LTD AS TRUSTEE FOR COMBINED INVESTMENTS FUND, NORTHERN TRUST COLLECTIVE EAFE SMALL CAP INDEX FUND-NON LEND, UTAH STATE RETIREMENT SYSTEMS, INVESTERINGSFORENINGEN SPARINVEST VALUE EMERGING MARKETS, MIGUEL HLEBCZUK JUNIOR, FIDELITY SALEM STREET T: FIDELITY TOTAL INTE INDEX

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SENDAS DISTRIBUIDORA S.A
NIRE: 333.0027290-9 Protocolo: 2025/00523105-7 Data do protocolo: 14/05/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/05/2025 SOB O NÚMERO 00006972934 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 6FEA6320CAA78896AD4420E982171663F43E3E723BCAC0CDDAFAB0F12B82BA11
Para validar o documento acesse https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 15/55

FUND, PARADICE GLOBAL SMALL CAP FUND, BRANDES INVESTMENT TRUST - BRANDES INS EMERGING MARKETS FUND, EMERSON DOS SANTOS MIGUEL, EURIZON CAPITAL S.A., PSG INTERNATIONAL FUNDS SICAV PLC, INVESTEC GLOBAL STRATEGY FUND, VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND, ANTIPODES GLOBAL FUND, ISHARES CORE MSCI EMERGING MARKETS ETF, THE REGENTS OF THE UNIVERSITY OF CALIFORNIA, IMCO EMERGING MARKETS PUBLIC EQUITY LP, GLEYDSON PUBLIO AZEVEDO, ADMIR TADEU ROSSINI, SKYLINE UMBRELLA FUND ICAV, CHALLENGE FUNDS, CORONATION GLOBAL OPPORTUNITIES FUND, THE BANK OF NEW YORK MELLON EMP BEN COLLECTIVE INVEST FD PLA, ORBIS INSTITUTIONAL GLOBAL EQUITY L.P., MOMENTUM GLOBAL FUNDS, ORBIS OEIC - GLOBAL EQUITY FUND, JPOOL 1, TRINITY HEALTH CORPORATION, BB TOP ACOES INDICE DE SUST EMP FI EM ACOES, LEGAL & GENERAL COLLECTIVE INVESTMENT TRUST, INVESCO MARKETS III PLC - INV FTSE RI EMERGING MARK U ETF, ANTIPODES GLOBAL FUND - LONG, SPARINVEST SICAV, PLEIADES TRUST, TYLER FINANCE LLC, BNPPF S-FUND EQUITY EMERGING MARKETS, BB TOP ACOES DIVIDENDOS MIDCAPS FI, IVESCO FTSE RAFI EMERGING MARKETS ETF

LISTA DE PRESENÇA AGE

Acionistas presentes:

Representados por Maria Eduarda Lacerda Ribeiro:
BTG PACTUAL ANDROMEDA FIA, BTGP ABSOLUTO LS B PREV FIFE FIM CP, BTG PACTUAL ABSOLUTO INST MASTER FIA, BTG PACTUAL ARF EQUITIES BRASIL FUNDO DE INVESTIME, ALL BTG PACTUAL LATIN AMERICA EQUITY, BTG PACTUAL ABSOLUTO LS MASTER FIA, BTG PACTUAL ABSOLUTO PREVIDENCIA FIA, BTG PACTUAL MULTI ACOES FUNDO DE INVESTIMENTO DE A, BTGP REF ABSOLUTO FMP DO FGTS CARTEIRA LIVRE, BTG PACTUAL ABSOLUTO LS MASTER PREV FIM, BTGP REF ABS MOD FDO MUTUO PRIV FGTS CART LIVRE, BTGP SMALL CAP FUNDO DE INDICE

Representados por Felipe Araujo Espinheira:
Sharp Long Short FIF Multimercado, FRG FIA Sharp, Sharp Long Short 2X Master FIM, Sharp Multimanager BBDC FIM, Sharp Continente FIA, Sharp Estratégia STB FIM, Sharp Ibovespa Ativo Master FIA, Sharp Long Biased Master FIA, Duo Sharp FIA, FP FOF Sharp Equity Value Institucional FIA, Sharp Equity Value Previdência A Master FIA, Sharp Equity Value Prev Master FIM, Sharp Ibovespa Ativo A Master FIA, Sharp Valor Pernambuco FIA, Sharp Arpoador Ibrx Ativo FIA, Sharp Equity Value Master FIA, Sharp Equity Value Institucional FIF Ações RL, SCC FIM, Sharp Equity Value Prev Master II FIM, LASCC FIM CP IE, Sharp Equity Value Previdência Master III FIA, Sharp Equity Value Institucional II FIF Ações RL, Sharp IBrX Ativo BB FIA, LASAW FIA, SBA FIA

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SENDAS DISTRIBUIDORA S.A
NIRE: 333.0027290-9 Protocolo: 2025/00523105-7 Data do protocolo: 14/05/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/05/2025 SOB O NÚMERO 00006972934 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 6FEA6320CAA78896AD4420E982171663F43E3E723BCAC0CDDAFAB0F12B82BA11
Para validar o documento acesse https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente

Representados por Jose Roberto Silveira Queiroz:
JPMORGAN CHASE BANK, NATIONAL ASSOCIATION., AMUNDI EQUILIBRE CLIMAT, AMUNDI FUNDS, LCL ACTIONS EMERGENTS, MOST DIVERSIFIED PORTFOLIO SICAV

Representados por Bruno Pinheiro Lima Rapparini Soares:
DYNAMO BRASIL IX LLC, DYNAMO BRASIL XV LP, DYNAMO BRASIL VIII LLC, ASCESE FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES, DYNAMO COUGAR MASTER FIA, DYNAMO BRASIL I LLC, DYNAMO BRASIL III LLC, DYNAMO BRASIL V LLC, DYNAMO BRASIL VI LLC

Participantes que votaram por meio de voto à distância:
BARRA FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO EM AÇÕES RESPONSABILIDADE LIMITADA, ALASKA BLACK MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO EM AÇÕES, ALASKA INSTITUCIONAL FUNDO DE INVESTIMENTO DE AÇÕES, ALASKA 100 ICATU PREV FIFE FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO, ALASKA PREVIDÊNCIA MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO, ALASKA BLACK ADVISORY XP SEGUROS FIFE PREVIDÊNCIA FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO, ALASKA RANGE FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO, 3 Ilhas Master FIF em Ações RL, Evolve Long Only Fia, CONSTELLATION BRADESCO 100 FIFE FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES, CONSTELLATION BP 100 PREV FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES FIFE, CONSTELLATION 70 PREVIDÊNCIA FUNDO DE INVESTIMENTO PREVIDÊNCIA MULTIMERCADO, CONSTELLATION CAMBARÁ FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES, CONSTELLATION 100 PREV FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO FIFE, CONSTELLATION ICATU 70 PREVIDÊNCIA FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO, CONSTELLATION QUALIFICADO MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO DE AÇÕES, CONSTELLATION MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO DE AÇÕES, CONSTELLATION SULAMÉRICA PREV FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO , BOGARI VALUE Q FUNDO DE INVESTIMENTO DE AÇÕES PREVIDENCIARIO FIFE, Bogari Value P FIFE Previdenciário Fundo de Investimento de Ações, Evolve Master Fia, Tenax Acoes Master FIA, TX A Acoes FIA, Tenax Total Return Master FIM, Tenax Macro Master FIM, Tenax Acoes Master Institucional FIA, Bogari Value Icatu Prev Fundo de Investimento Multimercado FIFE, BOGARI VALUE A PREVIDENCIÁRIO FIA FIFE, BOGARI VALUE MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO DE AÇÕES, BOGARI VALUE MASTER II FUNDO DE INVESTIMENTO DE AÇÕES, ARNOLDO PANCHENIAK FILHO, BESTINVER SICAV BESTINVER INTERNATIONAL, SSGA SPDR ETFS EUROPE I PLC, ORBIS SICAV GLOBAL CAUTIOUS FUND, BORDER TO COAST GLOBAL EQUITY ALPHA FUND, WASHINGTON STATE INVESTMENT BOARD, STOREBRAND SICAV, BB ETF IAGRO-FFS B3 FUNDO DE ÍNDICE, EMER MKTS CORE EQ PORT DFA INVEST DIMENS GROU, BB TOP ACOES SMALL CAPS FDO DE INVESTIMENTO, BB TOP ACOES ASG BRASIL FIA, AVADIS FUND, BENEFIT FUNDS INVESTMENT TRUST - EMERGING MARKETS, PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT SYSTEM OF OHIO, PSG BALANCED FUND, THE BANK OF N. Y. M. (INT) LTD AS T. OF I. E. M. E. I. F. UK, CORONATION GLOBAL EMERGING MARKETS FLEXIBLE ZAR FUND, VANGUARD ESG

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SENDAS DISTRIBUIDORA S.A
NIRE: 333.0027290-9 Protocolo: 2025/00523105-7 Data do protocolo: 14/05/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/05/2025 SOB O NÚMERO 00006972934 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 6FEA6320CAA78896AD4420E982171663F43E3E723BCAC0CDDAFAB0F12B82BA11
Para validar o documento acesse https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 17/55

INTERNATIONAL, BARCLAYS MULTI-MANAGER FUND PUBLIC LIMITED COMPANY, THE MASTER TRUST BK OF JPN, LTD. AS TO BNP PBE MOTHER FD, NTGI-QM COMMON DAC WORLD EX-US INVESTABLE MIF - LENDING, BB TOP ACOES SETORIAL CONSUMO FI, PSG EQUITY FUND, ST ST MSCI EMERGING MKT SMALL CI NON LENDING COMMON TRT FUND, PARAMETRIC TMEMC FUND, LP, STATE STREET GLOBAL ALL CAP EQUITY EX-US INDEX PORTFOLIO, FIDELITY CONCORD STREET TRUST: FIDELITY ZERO INT. INDEX FUND, EATON VANCE TR CO CO TR FD - PA STR EM MKTS EQ COM TR FD, BOSTON PARTNERS EMERGING MARKETS LONG/SHORT FUND, ROBECO EMERGING MARKETS EQUITIES CIT, VANGUARD FUNDS PLC / VANGUARD ESG EMERGING MARKETS, NILSON SANTOS DE JESUS, FRANKLIN TEMPLETON ETF TRUST - FRANKLIN FTSE LATIN, BB TOP ACOES VALOR FUNDO DE INV EM ACOES, SPDR S&P EMERGING MARKETS EX-CHINA ETF, PINNACLE ICAV - ANTIPODES GLOBAL FUND UCITS, EMERGING MARKETS EQUITY FUND, COLLEGE RETIREMENT EQUITIES FUND, ORBIS GLOBAL EQUITY LE FUND (AUSTRALIA REGISTERED), THRIFT SAVINGS PLAN, EATON VANCE COLLECTIVE INVESTMENT TFE BEN PLANS EM MQ EQU FD, BRANDES INVESTMENT FUNDS P L COMPANY / BRANDES E M V FUND, RAFAEL MIKAEL ALMEIDA, STATE OF CONNECTICUT ACTING T. ITS TREASURER, BRANDES INVESTMENT PARTNERS, LP 401(K) PLAN, POPLAR DELAWARE BRAZIL I LLC, PINGROUP COLLECTIVE INVESTMENT TRUST, BRITISH COLUMBIA INVESTMENT MANAGEMENT CORPORATION, INVESTEC FUNDS SERIES IV - GLOBAL SPECIAL SITUATIONS FUND, ISHARES CORE MSCI TOTAL INTERNATIONAL STOCK ETF, BB TOP ACOES QUANTITATIVO FUNDO DE INVESTIMENTO, MERCER UCITS COMMON CONTRACTUAL FUND, ORBIS INSTITUTIONAL INTERNATIONAL EQUITY L.P., FELIPE FREITAS CHINELATO FOLTRAN, TFL TRUSTEE COMPANY LIMITED, PSG GLOBAL FUNDS SICAV PLC - PSG GLOBAL EQUITY SUB-FUND, CHEVRON UK PENSION PLAN, THE BUNTING FAMILY VI SOCIALLY RESPONSIBLE LLC, ISHARES III PUBLIC LIMITED COMPANY, HOSTPLUS POOLED SUPERANNUATION TRUST, VANGUARD F. T. C. INST. TOTAL INTL STOCK M. INDEX TRUST II, CITITRUST LTD A T VANGUARD FDS SERIES VANGUARD INCOME FUND, UNISUPER, BMO PRIVATE EMERGING MARKETS EQUITY PORTFOLIO, ISHARES MSCI BRAZIL SMALL CAP ETF, JOHN HANCOCK VARIABLE INS TRUST EMERGING MARKETS VALUE TRUST, VANGUARD FUNDS PUBLIC LIMITED COMPANY, FABIO D OLIVEIRA CASTANHAS, ISHARES EMERGING MARKETS IMI EQUITY INDEX FUND, FRANKLIN TEMPLETON ETF TRUST - FRANKLIN FTSE BRAZI, ROBECO CAPITAL GROWTH FUNDS, FRANKLIN LIBERTYSHARES ICAV, THREADNEEDLE INVESTMENT FUNDS ICVC - LATIN AMERICA, PHOENIX U T M L R P A S INDEX EMERGING MARKET EQUITY FUND, PARAMETRIC EMERGING MARKETS FUND, LOS ANGELES COUNTY EMPLOYEES RET ASSOCIATION, LEGAL GENERAL U. ETF P. LIMITED COMPANY, MISSOURI EDUCATION PENSION TRUST, INVESCO MARKETS III PLC - INVESCO FTSE RAFI ALL-WORLD 3000 U, ORBIS INSTITUTIONAL GLOBAL EQUITY FUND, THOMAS MAGNO DE JESUS SILVEIRA, ALLAN GRAY ORBIS BALANCED FUND, THE NEW ZEALAND GUARDIAN TRUST COMPANY LIMITED IN ITS CAPAC, PINNACLE ICAV - ANTIPODES GLOBAL FUND LONG - UCITS, ACACIA PARTNERS, LP, ANTIPODES ASIA FUND, ORBIS GLOBAL EQUITY FUND (AUSTRALIA REGISTERED), BESTINVER SICAV BESTINVER BESTINFUND, STICHTING SHELL

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SENDAS DISTRIBUIDORA S.A
NIRE: 333.0027290-9 Protocolo: 2025/00523105-7 Data do protocolo: 14/05/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/05/2025 SOB O NÚMERO 00006972934 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 6FEA6320CAA78896AD4420E982171663F43E3E723BCAC0CDDAFAB0F12B82BA11
Para validar o documento acesse https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 18/55

PENSIOENFONDS, STICHTING BEDRIJFSTAKPENSIOENFONDS VOOR DE DETAILHANDEL, ISHARES PUBLIC LIMITED COMPANY, ORBIS OEIC GLOBAL CAUTIOUS FUND, SCOTTISH WIDOWS INVESTMENT SOLUTIONS FUNDS ICVC- FUNDAMENTAL, NAT WEST BK PLC AS TR OF ST JAMES PL GL SMALL COMP UNIT FUND, NEW YORK STATE COMMON RETIREMENT FUND, WARMAN INVESTMENTS PTY. LIMITED, CHANG HWA CO BANK, LTD IN ITS C AS M CUST OF N B FUND, MICHEL DE SOUZA DA SILVA, AVIVA I INVESTMENT FUNDS ICVC - AVIVA I INTERNATIONAL I T F, ISHARES MSCI EMERGING MARKETS SMALL CAP ETF, BLACKROCK GLOBAL FUNDS, BB ETF NDICE DIVERSIDADE B3 INVESTIMENTO SUSTENTVEL FUNDO DE, ARROWSTREET GLOBAL SMALL COMPANIES FUND, VANGUARD INV FUNDS ICVC- VANGUARD FTSE GLOBAL ALL CAP INDEX F, JOHN HANCOCK FUNDS II EMERGING MARKETS FUND, LIONTRUST INVESTMENT FUNDS I - LIONTRUST LATIN AMERICA FUND, BRASILPREV TOP VALOR FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES, STATE OF NEW MEXICO STATE INV. COUNCIL, FRANCISCO OLAVIO TEIXEIRA COUTINHO, PSG FLEXIBLE FUND, ISHARES CORE MSCI EMERGING MARKETS IMI INDEX ETF, HSBC INDEX TRACKER INVEST. FUNDS FTSE ALL WORLD INDEX FUND, H.E.S.T. AUSTRALIA LIMITED, AMSELECT - ROBECO GLOBAL EQUITY EMERGING, RICARDO PINHEIRO DOS SANTOS, CARLOS FONSECA AVILA, NORGES BANK, MERCER QIF FUND PLC, ORBIS SICAV GLOBAL BALANCED FUND, PACE INT EMERG MARK EQUITY INVESTMENTS, FLEXSHARES MORNINGSTAR EMERGING MARKETS FACTOR TILT INDEX F, BB ETF IBOVESPA FUNDO DE INDICE, SCOTTISH WIDOWS MANAGED INVESTMENT FUNDS ICVC -INT, ISHARES EMERGING MARKETS FUNDAMENTAL INDEX ETF, ORBIS GLOBAL BALANCED FUND (AUSTRALIA REGISTERED), CITITRUST LIM AS TR OF BLACK PREMIER FDS-ISH WOR EQU IND FD, SPARTAN GROUP TRUST FOR EMPLOYEE BENEFIT PLANS: SP, HARRIS FAMILY FOUNDATION, REASSURE LIMITED, TEXAS MUNICIPAL RETIREMENT SYSTEM, LEGAL & GENERAL INTERNATIONAL INDEX TRUST, VANGUARD INVESTMENT SERIES PLC / VANGUARD ESG EMER, SEI GLOBAL MASTER FUND PLC, THE SEI EMERGING MKT EQUITY FUND, CALIFORNIA STATE TEACHERS RETIREMENT SYSTEM, VARIABLE INSURANCE PRODUCTS FUND II: INTERNATIONAL, PSG STABLE FUND, VANGUARD TOTAL WORLD STOCK INDEX FUND, A SERIES OF, VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FD, A SE VAN S F, ST STR MSCI ACWI EX USA IMI SCREENED NON-LENDING COMM TR FD, STICHTING PGGM DEPOSITARY, POLICE AND FIREMEN'S RETIREMENT SYSTEM OF NEW JERS, BOSTON COMMON CATHOLIC EMERGING MARKETS FUND, LLC, CPPIB MAP CAYMAN SPC, INVESCO INVESTMENT MANAGEMENT LTD, ACTING AS MANAG, SEI INSTITUTIONAL INVESTMENTS TRUST- EMERGING MARKETS E FUND, QSUPER, STICHTING CUSTODY ROBECO INSTITL RE:ROBECO INSTIT EM MKT FON, ACACIA II PARTNERS, LP, DIMENSIONAL EMERGING CORE EQUITY MARKET ETF OF DIM, CITITRUST LIMITED AS T OF A F S A MODERATE GROWTH FUND, BB ACOES GOVERNANCA FI, VANGUARD FIDUCIARY TRT COMPANY INSTIT T INTL STK MKT INDEX T, SEI INST INT TRUST EM MKTS EQUITY FUND, LEGAL & GENERAL GLOBAL EMERGING MARKETS INDEX FUND, PUBLIC EMPLOYEES PENSION PLAN, GUILHERME DIOGO DA ROSA, TEACHER RETIREMENT SYSTEM OF TEXAS, THE CHURCH COMMISSIONERS FOR ENGLAND, BRANDES EMERGING MARKETS VALUE FUND, ACACIA INSTITUTIONAL PARTNERS, LP,

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SENDAS DISTRIBUIDORA S.A
NIRE: 333.0027290-9 Protocolo: 2025/00523105-7 Data do protocolo: 14/05/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/05/2025 SOB O NÚMERO 00006972934 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 6FEA6320CAA78896AD4420E982171663F43E3E723BCAC0CDDAFAB0F12B82BA11
Para validar o documento acesse https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 19/55

Docusign Envelope ID: 8ABCDF84-8A66-4536-90D8-650D67AD7AB6

BLACKROCK LATIN AMERICAN INVESTMENT TRUST PLC, NUVEEN EMERGING MARKETS EQUITY FUND (C008), STATE OF ALASKA RETIREMENT AND BENEFITS PLANS, SKAGEN KON-TIKI VERDIPAPIRFOND, EVTC CIT FOF EBP-EVTC PARAMETRIC SEM CORE EQUITY FUND TR, NEULER MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES, PARAMETRIC TAX-MANAGED EMERGING MARKETS FUND, LEGAL AND GENERAL ASSURANCE PENSIONS MNG LTD, BRASILPREV TOP ASG BRASIL FIA, PARADICE INTERNATIONAL SMALL AND MID CAP FUND, L.P, SHELL TR (BERM) LTD AS TR O SHELL OV CON P F, STATE ST GL ADV TRUST COMPANY INV FF TAX EX RET PLANS, BLACKROCK LIFE LIMITED - DC OVERSEAS EQUITY FUND, ANDRE MARINO KULLER, MANAGED PENSION FUNDS LIMITED, VANGUARD FUNDS PLC / VANGUARD ESG GLOBAL ALL CAP U, ORBIS OEIC - GLOBAL BALANCED FUND, NUVEEN MULTI-ASSET INCOME FUND, CUSTODY B. OF J. LTD. RE: STB D. E. E. F. I. M. F., SOUTHERN CAL ED C N F Q C DC MT S ON P VD N G, NGS SUPER, RODRIGO SALAZAR STAVALE, AUSTRALIANSUPER PTY LTD AS TRUSTEE FOR AUSTRALIASUPER, ORBIS INTERNATIONAL EQUITY L.P., BB TOP ACOES IBOVESPA ATIVO FI, BB TOP MM BALANCEADO FI LP, CORONATION EMERGING MARKETS EX-CHINA FUND, ESKOM PENSION AND PROVIDENT FUND, AZ FUND 1 - AZ EQUITY - BRAZIL TREND, CALIFORNIA PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT SYSTEM, BESTINVER SICAV - BESTINVER LATIN AMERICA, ISHARES IV PUBLIC LIMITED COMPANY, GENERAL ORGANISATION FOR SOCIAL INSURANCE, ALEX SANDRO RODRIGUES LIMA, SPDR SP EMERGING MARKETS ETF, BNP PARIBAS FUNDS BRAZIL EQUITY, IBM 401 (K) PLUS PLAN, ORBIS SICAV GLOBAL EQUITY FUND, LEGAL & GENERAL GLOBAL EQUITY INDEX FUND, ARGA EMERGING MARKETS EQUITY FUND A SUB-FUND OF A. FUNDS TRU, ANTIPODES GLOBAL OPPORTUNITIES FUND, ARGA EMERGING MARKETS VALUE FUND, BB TERRA DO SOL FUNDO DE INVESTIMENTO MM CREDITO PRIVADO, JACSON LUIZ SANTIAGO DOS SANTOS, INTERNATIONAL MONETARY FUND, QUILTER INVESTORS GLOBAL D. E. F. A SUB F. O. Q. I. S. I, THE BOARD OF THE PENSION PROTECTION FUND, BRANDES INSTITUTIONAL EQUITY TRUST, ACACIA DELAWARE BRAZIL I LLC, STATE STREET IRELAND UNIT TRUST, THRIFT SAVINGS PLAN, ORBIS SICAV INTERNATIONAL EQUITY FUND, BB ETF INDICE BOVESPA B3 BR+ FUNDO DE INDICE RESP LTDA, SCHWAB EMERGING MARKETS EQUITY ETF, MSCI ACWI EX-U.S. IMI INDEX FUND B2, ANTIPODES GLOBAL SHARES (QUOTED MANAGED FUND), BB TOP ACOES AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES, THE UNITED NATIONS JOINTS STAFF PENSION FUND, KAIQUE WILLIAN PAULINO SILVA, ORBIS GLOBAL EQUITY FUND LIMITED, ARGA EMERGING MARKETS EX CHINA FUND, A SERIES OF A, BB ECO GOLD FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES, MEDIOLANUM BEST BRANDS EMERGING MARKETS COLLECTION, BB PREVIDENCIA ACOES IBRX FUNDO DE INVESTIMENTO, ALLIANZ GL INVESTORS GMBH ON BEHALF OF ALLIANZGI-FONDS DSPT, ROBECO GLOBAL EMERGING MARKETS EQUITY FUND II, ACACIA CONSERVATION FUND, LP, BB TOP ACOES IBOVESPA INDEXADO FI, NAT WEST BK PLC AS TR OF ST JAMES PL EMER MKTS UNIT TRUST, LF ACCESS EMERGING MARKETS EQUITY FUND - ROBECO, CORONATION GL EMG MKTS EQ FUND (A PORT OF CORONATION U F), BRASILPREV TOP A FUNDO DE INV DE ACOES, BNYM MELLON CF SL ACWI EX-U.S.IMI FUND, FLAVIO AUGUSTO VIANA, ADRIANO MEGER, THE STATE TEACHERS RETIREMENT SYSTEM OF OHIO,

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SENDAS DISTRIBUIDORA S.A
NIRE: 333.0027290-9 Protocolo: 2025/00523105-7 Data do protocolo: 14/05/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/05/2025 SOB O NÚMERO 00006972934 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 6FEA6320CAA78896AD4420E982171663F43E3E723BCAC0CDDAFAB0F12B82BA11
Para validar o documento acesse https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 20/55

ARGA EMERGING MARKETS VALUE EQUITY CIT FUND, SSGATC I. F. F. T. E. R. P. S. S. M. E. M. S. C. I. S. L.F., WISHBONE DELAWARE BRAZIL I, LLC, SPIRIT SUPER, ARIA CO PTY LTD AS TRUSTEE FOR COMBINED INVESTMENTS FUND, NORTHERN TRUST COLLECTIVE EAFE SMALL CAP INDEX FUND-NON LEND, UTAH STATE RETIREMENT SYSTEMS, INVESTERINGSFORENINGEN SPARINVEST VALUE EMERGING MARKETS, MIGUEL HLEBCZUK JUNIOR, FIDELITY SALEM STREET T: FIDELITY TOTAL INTE INDEX FUND, PARADICE GLOBAL SMALL CAP FUND, BRANDES INVESTMENT TRUST - BRANDES INS EMERGING MARKETS FUND, EMERSON DOS SANTOS MIGUEL, EURIZON CAPITAL S.A., PSG INTERNATIONAL FUNDS SICAV PLC, INVESTEC GLOBAL STRATEGY FUND, VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND, ANTIPODES GLOBAL FUND, ISHARES CORE MSCI EMERGING MARKETS ETF, THE REGENTS OF THE UNIVERSITY OF CALIFORNIA, IMCO EMERGING MARKETS PUBLIC EQUITY LP, GLEYDSON PUBLIO AZEVEDO, ADMIR TADEU ROSSINI, SKYLINE UMBRELLA FUND ICAV, CHALLENGE FUNDS, CORONATION GLOBAL OPPORTUNITIES FUND, THE BANK OF NEW YORK MELLON EMP BEN COLLECTIVE INVEST FD PLA, ORBIS INSTITUTIONAL GLOBAL EQUITY L.P., MOMENTUM GLOBAL FUNDS, ORBIS OEIC - GLOBAL EQUITY FUND, JPOOL 1, TRINITY HEALTH CORPORATION, BB TOP ACOES INDICE DE SUST EMP FI EM ACOES, LEGAL & GENERAL COLLECTIVE INVESTMENT TRUST, INVESCO MARKETS III PLC - INV FTSE RI EMERGING MARK U ETF, ANTIPODES GLOBAL FUND - LONG, SPARINVEST SICAV, PLEIADES TRUST, TYLER FINANCE LLC, BNPPF S-FUND EQUITY EMERGING MARKETS, BB TOP ACOES DIVIDENDOS MIDCAPS FI, IVESCO FTSE RAFI EMERGING MARKETS ETF

Rio de Janeiro/RJ, 25 de abril de 2025.

A presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

Mesa:

Oscar de Paula Bernardes Neto	**Luciana Lorenzo**
Presidente	Secretária

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SENDAS DISTRIBUIDORA S.A
NIRE: 333.0027290-9 Protocolo: 2025/00523105-7 Data do protocolo: 14/05/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/05/2025 SOB O NÚMERO 00006972934 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 6FEA6320CAA78896AD4420E982171663F43E3E723BCAC0CDDAFAB0F12B82BA11
Para validar o documento acesse https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente

Docusign Envelope ID: 8ABCDF64-8A66-4536-90D8-650D87AD7A69

SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.
CNPJ/MF Nº 06.057.223/0001-71
NIRE 33.300.272.909

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 25 DE ABRIL DE 2025

ANEXO I
MAPA FINAL DE VOTAÇÃO RESUMIDO

Assembleia Geral Ordinária:

1. Exame, discussão e votação das Demonstrações Financeiras da Companhia contendo as Notas Explicativas, acompanhadas do Relatório da Administração e das respectivas Contas dos Administradores, Relatório e Parecer dos Auditores Independentes, Parecer do Conselho Fiscal e Relatório Anual Resumido e Parecer do Comitê de Auditoria Estatutário, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

ON	Aprovar	Rejeitar	Abster-se
1.041.444.599	912.143.908	410	129.300.281

2. Destinação do resultado relativo ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, conforme Proposta da Administração.

ON	Aprovar	Rejeitar	Abster-se
1.041.444.599	946.987.286	30.954.468	63.502.845

3. Fixação do número de membros do Conselho de Administração da Companhia para o próximo mandato em 7 (sete) membros, sendo 6 (seis) conselheiros independentes, conforme Proposta da Administração.

ON	Aprovar	Rejeitar	Abster-se
1.041.444.599	1.025.365.679	415	16.078.505

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SENDAS DISTRIBUIDORA S.A
NIRE: 333.0027290-9 Protocolo: 2025/00523105-7 Data do protocolo: 14/05/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/05/2025 SOB O NÚMERO 00006972934 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 6FEA6320CAA78896AD4420E982171663F43E3E723BCAC0CDDAFAB0F12B82BA11
Para validar o documento acesse https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 22/55

DocuSign Envelope ID: 8ABCDF64-6A66-4536-90D8-650D67AD7AB6

4. Indicação de todos os nomes que compõem a chapa - Chapa Única

Chapa Única:
Belmiro de Figueiredo Gomes (membro titular)
Enéas Cesar Pestana Neto (membro titular independente)
José Roberto Meister Müssnich (membro titular independente)
Julio Cesar de Queiroz Campos (membro titular independente)
Leila Abraham Loria (membro titular independente)
Miguel Maia Mickelberg (membro titular independente)
Oscar de Paula Bernardes Neto (membro titular independente)

ON	Aprovar	Rejeitar	Abster-se
1.041.444.599	941.971.772	72.425.502	27.047.325

5. Indicação de candidatos a presidente do conselho de administração:

Oscar de Paula Bernardes Neto

ON	Aprovar	Rejeitar	Abster-se
1.041.444.599	999.655.287	11.304.695	30.484.617

6. Indicação de candidatos a vice-presidente do conselho de administração:

José Roberto Meister Müssnich

ON	Aprovar	Rejeitar	Abster-se
1.041.444.599	964.570.733	4.408.406	72.465.460

7. Fixar o limite global da remuneração anual dos administradores da Companhia para o exercício social de 2025, nos termos da Proposta da Administração, no valor total de R$58.894.607,00, sendo até R$ 47.542.424,00, para a Diretoria, R$ 10.690.470,00 para o Conselho de Administração e R$ 661.713,00 para o Conselho Fiscal.

ON	Aprovar	Rejeitar	Abster-se
1.041.444.599	652.576.855	294.872.494	93.995.250

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SENDAS DISTRIBUIDORA S.A
NIRE: 333.0027290-9 Protocolo: 2025/00523105-7 Data do protocolo: 14/05/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/05/2025 SOB O NÚMERO 00006972934 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 6FEA6320CAA78896AD4420E982171663F43E3E723BCAC0CDDAFAB0F12B82BA11
Para validar o documento acesse https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 23/55

8. Caso o Conselho Fiscal seja instalado, eleger todos os nomes que compõem a chapa recomendada pela administração.

Artemio Bertholini (efetivo) / Márcio Marcelo Belli (suplente)
Adriano Cives Seabra (efetivo) / Marco Antonio Mayer Foletto (suplente)
Leda Maria Deiro Hahn (efetivo) / René de Medeiros Ribeiro Martins (suplente)

ON	Aprovar	Rejeitar	Abster-se
1.009.579.614	857.239.598	600	152.339.416

Assembleia Geral Extraordinária:

1. Alteração do art. 40, caput, e Parágrafos 4º e seguintes, de modo a complementar as disposições relativas a ofertas públicas de distribuição em caso de atingimento de participação societária relevante (poison pill) e suas exceções.

ON	Aprovar	Rejeitar	Abster-se
1.036.000.629	954.379.879	15.482.327	66.138.423

2. Alteração do Estatuto Social da Companhia, nos termos da Proposta da Administração, para: (a) incluir atividades complementares relacionadas ao objeto social da Companhia, voltadas ao agenciamento e intermediação de serviços de comunicação, publicidade em geral e propaganda, à comercialização e locação de máquinas e equipamentos relacionados a cobranças, pagamentos ou recebimentos em geral, à geração de energia elétrica para consumo próprio ou comercialização, cantinas, padarias, confeitarias e comércio de carnes, laticínios e frios, bem como disposições alinhadas as melhores práticas de governança sobre o exercício de atividades pela Companhia; (b) atualizar o capital social da Companhia previsto no art. 4º, caput, de modo a refletir os aumentos de capital aprovados nas reuniões do Conselho de Administração realizadas em 30 de outubro, 18 de novembro e 08 de dezembro de 2023, 08 de agosto, 07 de novembro e 11 de dezembro de 2024 e 18 de março de 2025; (c) incluir exceção da competência da Assembleia Geral sobre a aprovação de operações com partes relacionadas; (d) alterar o número máximo de conselheiros para 7 (sete), o número mínimo de conselheiros independentes para 1/3 e, em sua maioria, externos para o Conselho de Administração; (e) incluir requisitos adicionais para a eleição dos membros do Conselho de Administração, nos termos da lei e alterar suas respectivas competências; (f) alterar o requisito para eleição de diretores, de acordo com a lei, e a denominação de cargo da Diretoria; (g)

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SENDAS DISTRIBUIDORA S.A
NIRE: 333.0027290-9 Protocolo: 2025/00523105-7 Data do protocolo: 14/05/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/05/2025 SOB O NÚMERO 00006972934 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 6FEA6320CAA78896AD4420E982171663F43E3E723BCAC0CDDAFAB0F12B82BA11
Para validar o documento acesse https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 24/55

Docusign Envelope ID: 6ABCDF64-8A66-4536-90D6-650D67AD7AB6

prever a aderência do Comitê de Auditoria da Companhia à Resolução CVM nº 23, de 25 de fevereiro de 2021; (h) alterar as previsões sobre o levantamento de balanços e demonstrações financeiras para declaração de dividendos intermediários, intercalares e juros sobre capital próprio; (i) alterar o prazo de prescrição dos dividendos não recebidos ou reclamados, nos termos da lei, e o prazo de pagamento de juros sobre o capital próprio declarados; e (j) aprimorar a governança da Companhia.

ON	Aprovar	Rejeitar	Abster-se
1.036.000.629	699.211.883	266.636.560	70.152.186

3. Consolidação do Estatuto Social da Companhia em decorrência das alterações deliberadas nos itens 1 e 2 acima, se aprovadas.

ON	Aprovar	Rejeitar	Abster-se
1.036.000.629	963.931.785	13.195.209	58.873.635

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SENDAS DISTRIBUIDORA S.A
NIRE: 333.0027290-9 Protocolo: 2025/00523105-7 Data do protocolo: 14/05/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/05/2025 SOB O NÚMERO 00006972934 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 6FEA6320CAA78896AD4420E982171663F43E3E723BCAC0CDDAFAB0F12B82BA11
Para validar o documento acesse https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente

Docusign Envelope ID: 8ABCDF84-8A66-4536-90D8-650D67AD7AB6

SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.
CNPJ/MF Nº 06.057.223/0001-71
NIRE 33.300.272.909

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 25 DE ABRIL DE 2025

ANEXO II
ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO

CAPÍTULO I
DA DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO

ARTIGO 1º – SENDAS DISTRIBUIDORA S.A. ("Companhia") é uma sociedade por ações, com sede e foro na Avenida Ayrton Senna, nº 6000, Lote 2, Pal 48959, Anexo A, Jacarepaguá, CEP 22775-005, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, República Federativa do Brasil, que doravante se regerá por este Estatuto Social, pela Lei n.º 6.404 de 15 de dezembro de 1976 ("Lei n.º 6.404/76"), conforme alterações e demais dispositivos legais em vigor.

Parágrafo Único – Com o ingresso da Companhia no Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("Novo Mercado" e "B3", respectivamente), sujeitam-se a Companhia, seus acionistas, incluindo acionistas controladores, administradores e membros do conselho fiscal, quando instalado, às disposições do Regulamento do Novo Mercado.

ARTIGO 2º – O objeto social da Companhia é a comercialização de produtos manufaturados, semimanufaturados ou "*in natura*", nacionais ou estrangeiros, de todo e qualquer gênero e espécie, natureza ou qualidade.

Parágrafo 1º – A Companhia poderá também praticar as seguintes atividades:

(a) a industrialização, processamento, manipulação, transformação, exportação, importação e representação de produtos, alimentícios ou não alimentícios, por conta própria ou de terceiros;

(b) o comércio internacional, inclusive de café;

(c) a importação, distribuição e comercialização de produtos cosméticos de higiene e toucador, perfumaria, saneantes e domissanitários e suplementos alimentares;

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SENDAS DISTRIBUIDORA S.A
NIRE: 333.0027290-9 Protocolo: 2025/00523105-7 Data do protocolo: 14/05/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/05/2025 SOB O NÚMERO 00006972934 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 6FEA6320CAA78896AD4420E982171663F43E3E723BCAC0CDDAFAB0F12B82BA11
Para validar o documento acesse https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente

(d) o comércio em geral de drogas e medicamentos, especialidades farmacêuticas e homeopáticas; produtos químicos, acessórios, artigos odontológicos, instrumentos e aparelhos cirúrgicos; a fabricação de produtos químicos e especialidades farmacêuticas, podendo ser especializadas como, Drogaria ou Farmácia Alopática, Drogaria ou Farmácia Homeopática ou Farmácia de Manipulação de cada especialidade;

(e) o comércio de produtos e derivados de petróleo, abastecimento de combustíveis de quaisquer espécies, podendo também prestar serviços de assistência técnica, oficinas de serviços, consertos, lavagem, lubrificação, venda de acessórios e outros serviços afins, de quaisquer veículos em geral;

(f) o comércio de produtos, drogas e medicamentos veterinários em geral; consultório, clínica e hospital veterinário e "*pet shop*" com serviços de banho e tosa;

(g) a locação de qualquer mídia gravada;

(h) prestação de serviços de estúdios fotográficos, cinematográficos e similares;

(i) a prática e a administração de operações imobiliárias, comprando, promovendo loteamentos e incorporação, locando e vendendo bens imóveis próprios e de terceiros;

(j) agir como distribuidora, agente e representante de comerciantes e industriais estabelecidos dentro do país ou fora dele e nesta qualidade, por conta dos comitentes ou por conta própria adquirir, reter, possuir e fazer quaisquer operações e transações do interesse próprio ou dos comitentes;

(k) a prestação de serviços de processamento de dados;

(l) a exploração de edificações e construção em todas as suas modalidades, por conta própria ou de terceiros, a compra e venda de materiais para construção e a instalação e manutenção de sistemas de ar-condicionado, de monta-cargas e elevadores de carga;

(m) aplicação de produtos saneantes domissanitários;

(n) o transporte rodoviário municipal, estadual e interestadual de cargas em geral para seus próprios produtos e de terceiros, podendo inclusive armazená-los,

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SENDAS DISTRIBUIDORA S.A
NIRE: 333.0027290-9 Protocolo: 2025/00523105-7 Data do protocolo: 14/05/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/05/2025 SOB O NÚMERO 00006972934 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 6FEA6320CAA78896AD4420E982171663F43E3E723BCAC0CDDAFAB0F12B82BA11
Para validar o documento acesse https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 27/55

Docusign Envelope ID: 6ABCDF64-6A66-4536-90D8-690D87AD7AB6

depositá-los e fazer sua carga, descarga, arrumação e guarda de bens próprios de terceiros de qualquer espécie, bem como subcontratar os serviços previstos nesta alínea;

(o) agenciamento, intermediação ou exploração de serviços de comunicação, publicidade em geral e propaganda, inclusive nos estabelecimentos da Companhia, bares, lanchonetes e restaurantes, podendo estender-se a outros ramos que lhe sejam compatíveis ou conexos, respeitadas as restrições legais;

(p) a compra, venda e distribuição de livros, revistas, jornais, periódicos e assemelhados;

(q) a realização de estudos, análises, planejamento e pesquisas de mercado;

(r) a realização de testes para lançamento de novos produtos, embalagens e marcas;

(s) a elaboração de estratégias e análises do comportamento setorial de vendas, de promoções especiais e de publicidade;

(t) a prestação de serviços de administração de cartões vale alimentação, refeição, farmácia, combustível, transporte e outros cartões que decorram das atividades relacionadas ao seu objeto social;

(u) o arrendamento e subarrendamento de bens móveis próprios ou de terceiros;

(v) a prestação de serviços na área de gerenciamento;

(w) representação de outras sociedades nacionais ou estrangeiras e a participação como sócia ou acionista, no capital social de outras sociedades, qualquer que seja a forma ou objeto destas, e em empreendimentos comerciais de qualquer natureza;

(x) agenciamento, corretagem ou intermediação de títulos e ingressos;

(y) serviços relacionados a cobranças, recebimentos ou pagamentos em geral, de títulos, contas ou carnês, de câmbio, de tributos e por conta de terceiros, inclusive os efetuados por meio eletrônico, automático ou por máquinas de atendimento, inclusive mediante a comercialização e locação de máquinas e outros equipamentos relacionados; fornecimento de posição de cobrança,

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SENDAS DISTRIBUIDORA S.A
NIRE: 333.0027290-9 Protocolo: 2025/00523105-7 Data do protocolo: 14/05/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/05/2025 SOB O NÚMERO 00006972934 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 6FEA6320CAA78896AD4420E982171663F43E3E723BCAC0CDDAFAB0F12B82BA11
Para validar o documento acesse https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 28/55

Docusign Envelope ID: 8ABCDF84-8A66-4536-90D8-690D87AD7AB6

recebimento ou pagamento; emissão de carnês, fichas de compensação, impressos e documentos em geral;

(z) prestação de serviços de estacionamento, estadia e guarda de veículos;

(aa) a importação de bebidas, vinhos e vinagres;

(bb) cantinas, lanchonetes, padarias, confeitarias, casas de chá, de sucos e similares;

(cc) comércio de carnes, laticínios e frios;

(dd) comércio de sementes e mudas;

(ee) comércio de produtos de telecomunicações; e

(ff) a importação, distribuição e comercialização de brinquedos, panelas metálicas, escadas domésticas, carrinhos de bebê, artigos de festas, artigos escolares, pneus, eletrodomésticos, bicicletas, cadeiras plásticas monobloco e lâmpadas; e

(gg) geração de energia elétrica para consumo próprio ou comercialização.

Parágrafo 2º – A Companhia poderá prestar fianças ou avais em negócios de seu interesse, vedados os de mero favor.

Parágrafo 3º – O exercício das atividades relacionadas ao objeto social da Companhia deverá considerar: (i) os interesses de curto e longo prazo da Companhia e de seus acionistas; e (ii) os efeitos econômicos, sociais, ambientais e jurídicos de curto e longo prazo das operações da Companhia em relação aos seus empregados ativos, fornecedores, consumidores e demais credores da Companhia e de suas subsidiárias, como também em relação à comunidade em ela atua local e globalmente.

ARTIGO 3º – O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

CAPÍTULO II
DO CAPITAL SOCIAL E DAS AÇÕES

ARTIGO 4º – O capital social da Companhia é de R$ 1.455.770.100,32 (um bilhão, quatrocentos e cinquenta e cinco milhões, setecentos e setenta mil, cem reais e trinta e dois centavos), totalmente subscrito e integralizado, dividido em 1.352.245.185 (um

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SENDAS DISTRIBUIDORA S.A
NIRE: 333.0027290-9 Protocolo: 2025/00523105-7 Data do protocolo: 14/05/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/05/2025 SOB O NÚMERO 00006972934 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 6FEA6320CAA78896AD4420E982171663F43E3E723BCAC0CDDAFAB0F12B82BA11
Para validar o documento acesse https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente

DocuSign Envelope ID: 6ABCDF84-6A66-4536-90D6-650D67AD7AB9

bilhão, trezentos e cinquenta e dois milhões, duzentas e quarenta e cinco mil, cento e oitenta e cinco) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Parágrafo 1º - As ações representativas do capital social são indivisíveis em relação à Companhia e cada ação ordinária confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais.

Parágrafo 2º - As ações terão a forma escritural e serão mantidas em contas de depósito em nome de seus titulares, na instituição financeira autorizada que a Companhia designar, sem emissão de certificados.

Parágrafo 3º - O custo dos serviços de transferência de propriedade das ações escriturais que for cobrado pela instituição financeira depositária poderá ser repassado ao acionista, conforme autoriza o Artigo 35, § 3º da Lei n.º 6.404/76, observados os limites máximos fixados pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Parágrafo 4º - A Companhia não poderá emitir ações preferenciais e partes beneficiárias.

ARTIGO 5º - A Companhia está autorizada a aumentar o capital social mediante deliberação do Conselho de Administração e independentemente de reforma estatutária, até o limite de 2.000.000.000 (dois bilhões) de ações ordinárias.

Parágrafo 1º - O limite do capital autorizado da Companhia somente poderá ser modificado por deliberação da Assembleia Geral.

Parágrafo 2º - A Companhia, dentro do limite do capital autorizado e de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, poderá outorgar opção de compra de ações a seus administradores ou empregados, ou a pessoas naturais que lhe prestem serviços.

ARTIGO 6º - As emissões de ações, bônus de subscrição ou debêntures conversíveis em ações até o limite do capital autorizado, poderão ser aprovadas pelo Conselho de Administração, com exclusão ou redução do prazo para exercício do direito de preferência, conforme previsto no Artigo 172 da Lei n.º 6.404/76.

Parágrafo Único - Ressalvado o disposto no *caput* deste Artigo, os acionistas terão preferência, na proporção das respectivas participações, para subscrição dos aumentos de capital da Companhia, regendo-se o exercício deste direito pela legislação que lhe for aplicável.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SENDAS DISTRIBUIDORA S.A
NIRE: 333.0027290-9 Protocolo: 2025/00523105-7 Data do protocolo: 14/05/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/05/2025 SOB O NÚMERO 00006972934 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 6FEA6320CAA78896AD4420E982171663F43E3E723BCAC0CDDAFAB0F12B82BA11
Para validar o documento acesse https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente

Docusign Envelope ID: 8ABCDF84-8A66-4536-90D8-690D87AD7AB6

CAPÍTULO III
DA ASSEMBLEIA GERAL

ARTIGO 7º - A Assembleia Geral é a reunião dos acionistas, que a ela poderão comparecer por si ou por representantes constituídos na forma da lei, a fim de deliberarem sobre as matérias de interesse da Companhia.

ARTIGO 8º - Sem prejuízo do disposto no artigo 123, § único da Lei n.º 6.404/76, a Assembleia Geral será convocada, instalada e presidida pelo Presidente do Conselho de Administração, ou na sua ausência, pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração ou, na ausência destes, por um Diretor indicado pelo Presidente do Conselho de Administração, e terá as seguintes atribuições, sem prejuízo das demais atribuições previstas em lei:

(a) reformar o Estatuto Social;

(b) eleger ou destituir, a qualquer tempo, os membros do Conselho de Administração (e do Conselho Fiscal, quando instalado) da Companhia, bem como definir o número de cargos do Conselho de Administração (e do Conselho Fiscal, quando instalado);

(c) designar o Presidente e o Vice-Presidente do Conselho de Administração;

(d) tomar, anualmente, as contas dos administradores e deliberar sobre as demonstrações financeiras por eles apresentadas, a destinação do lucro líquido do exercício;

(e) aprovar a emissão de ações, bônus de subscrição, debêntures conversíveis em ações de sua própria emissão ou quaisquer títulos, valores mobiliários ou outros direitos ou participações que sejam permutáveis ou conversíveis em ações de sua própria emissão, sem prejuízo da competência do Conselho de Administração prevista no Artigo 5º e no Artigo 17(h);

(f) deliberar sobre a avaliação de bens com que o acionista concorrer para a formação do capital social;

(g) deliberar sobre transformação, fusão, incorporação (incluindo incorporação de ações) e cisão da Companhia, ou qualquer outra forma de reestruturação da Companhia;

(h) deliberar sobre a dissolução e liquidação da Companhia e eleger e destituir liquidante(s);

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SENDAS DISTRIBUIDORA S.A
NIRE: 333.0027290-9 Protocolo: 2025/00523105-7 Data do protocolo: 14/05/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/05/2025 SOB O NÚMERO 00006972934 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 6FEA6320CAA78896AD4420E982171663F43E3E723BCAC0CDDAFAB0F12B82BA11
Para validar o documento acesse https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente

DocuSign Envelope ID: 8ABCDF64-6A66-4536-9DB6-650B67AD7AB8

(i) examinar e aprovar as contas do(s) liquidante(s);

(j) definir a remuneração global anual dos membros do Conselho de Administração, da Diretoria e do Conselho Fiscal, se instalado; e

(k) aprovar a celebração de transações com partes relacionadas, conforme definidas nas normas contábeis aplicáveis, cujo valor, individual ou agregado ao longo de um exercício social, seja superior a R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), observado que os acionistas representando partes relacionadas na transação deverão se abster de votar e que o presente item não abrange indenizações a Beneficiários no âmbito de Seguro D&O e a celebração de Contratos de Indenidade, conforme abaixo definidos.

Parágrafo Único – O valor mencionado no item (k) do Artigo 8º será corrigido anualmente a partir de 1º de janeiro de 2023, pela variação positiva, ocorrida no exercício anterior, do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou outro índice que venha a substituí-lo.

ARTIGO 9º – Para qualquer deliberação da Assembleia Geral será necessária a aprovação de acionistas que representem, no mínimo, a maioria de votos dos presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as exceções previstas em lei e na regulamentação aplicável.

ARTIGO 10 – A Assembleia Geral Ordinária terá as atribuições previstas em lei e realizar-se-á dentro do primeiro quadrimestre subsequente ao encerramento do exercício social.

Parágrafo Único – Sempre que necessário a Assembleia Geral poderá ser instalada em caráter extraordinário, podendo se realizar concomitantemente com a Assembleia Geral Ordinária.

CAPÍTULO IV
DA ADMINISTRAÇÃO

ARTIGO 11 – A administração da Companhia competirá ao Conselho de Administração e à Diretoria.

Parágrafo 1º – A posse dos administradores fica condicionada à assinatura de termo de posse, que deve contemplar sua sujeição à cláusula compromissória referida no Artigo 42.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SENDAS DISTRIBUIDORA S.A
NIRE: 333.0027290-9 Protocolo: 2025/00523105-7 Data do protocolo: 14/05/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/05/2025 SOB O NÚMERO 00006972934 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 6FEA6320CAA78896AD4420E982171663F43E3E723BCAC0CDDAFAB0F12B82BA11
Para validar o documento acesse https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 32/55

Docusign Envelope ID: 8ABCDF64-8A66-4556-90D6-650D67AD7AB6

Parágrafo 2º - O prazo de gestão dos Conselheiros e dos Diretores se estenderá até a investidura dos respectivos sucessores.

Parágrafo 3º - Das reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria serão lavradas atas em livro próprio, as quais serão assinadas pelos Conselheiros e pelos Diretores presentes, conforme o caso.

Seção I
Do Conselho de Administração

ARTIGO 12 - O Conselho de Administração é composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 7 (sete) membros, em sua maioria, por membros externos, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pela Assembleia Geral, com mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo 1º - Exceto no caso de eleição dos membros do Conselho de Administração por meio do procedimento de voto múltiplo, no caso de vacância no cargo de Conselheiro, competirá ao Conselho de Administração eleger substituto para preenchimento do cargo em caráter definitivo, até o término do respectivo mandato. No caso de vacância simultânea da maioria dos cargos, a Assembleia Geral será convocada para proceder a nova eleição.

Parágrafo 2º - Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo, 2 (dois) ou 1/3 (um terço), o que for maior, deverão ser conselheiros independentes, conforme a definição do Regulamento do Novo Mercado, devendo a caracterização dos indicados ao Conselho de Administração como conselheiros independentes ser deliberada na Assembleia Geral que os eleger, sendo também considerado(s) como independente(s) o(s) membro(s) do Conselho de Administração eleito(s) mediante a faculdade prevista pelo Artigo 141, §§ 4º e 5º da Lei n.º 6.404/76, na hipótese de haver acionista controlador.

Parágrafo 3º - Quando, em decorrência do cálculo do percentual referido no parágrafo acima, o resultado gerar um número fracionário, a Companhia deve proceder ao arredondamento para o número inteiro imediatamente superior.

ARTIGO 13 - O Conselho de Administração terá 1 (um) Presidente e 1 (um) Vice-Presidente, eleitos pela Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - Os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor Presidente ou principal executivo da Companhia não poderão ser acumulados pela mesma pessoa.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SENDAS DISTRIBUIDORA S.A
NIRE: 333.0027290-9 Protocolo: 2025/00523105-7 Data do protocolo: 14/05/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/05/2025 SOB O NÚMERO 00006972934 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 6FEA6320CAA78896AD4420E982171663F43E3E723BCAC0CDDAFAB0F12B82BA11
Para validar o documento acesse https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 33/55

Docusign Envelope ID: 8ABCDF84-6A66-4536-90D6-650D67AD7AB6

Parágrafo 2º – No caso de vacância do cargo de Presidente ou impedimento do Presidente, o Vice-Presidente automaticamente assumirá tal cargo, permanecendo até o término do respectivo mandato ou, caso ocorra a convocação de uma Assembleia Geral para eleição de novo Presidente, até sua respectiva posse.

Parágrafo 3º – No caso de vacância de qualquer do cargo de Vice-Presidente, o Conselho de Administração elegerá seu substituto nos termos do Artigo 12, §1º deste Estatuto Social.

Parágrafo 4º – No caso de ausência ou impedimento temporário do Presidente, as reuniões do Conselho de Administração serão presididas pelo Vice-Presidente.

ARTIGO 14 – O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, pelo menos seis vezes ao ano, para revisar os resultados financeiros e demais resultados da Companhia e para rever e acompanhar o plano anual de investimentos, e, extraordinariamente, a qualquer tempo, sempre que necessário.

Parágrafo 1º – Compete ao Presidente ou, na ausência do Presidente, ao Vice-Presidente, convocar as reuniões do Conselho de Administração, por iniciativa própria ou mediante solicitação escrita de qualquer conselheiro.

Parágrafo 2º – As convocações das reuniões do Conselho de Administração deverão ser feitas por meio eletrônico ou carta, com no mínimo 7 (sete) dias de antecedência da data de cada reunião, especificando hora e local para a realização em primeira e, se for o caso, em segunda convocação, e incluindo a ordem do dia. Qualquer proposta e toda documentação necessária e correlata à ordem do dia deverá ser disponibilizada aos Conselheiros. A convocação poderá ser dispensada sempre que estiver presente à reunião a totalidade dos Conselheiros em exercício, ou pela concordância prévia, por escrito, dos conselheiros ausentes.

Parágrafo 3º – O *quórum* mínimo requerido para a instalação das reuniões do Conselho de Administração é o da presença de pelo menos metade de seus membros em exercício, em primeira convocação, e de qualquer número de conselheiros, em segunda convocação, considerando-se presentes, inclusive, aqueles representados na forma autorizada por este Estatuto.

ARTIGO 15 – As reuniões do Conselho de Administração serão presididas por seu Presidente e na ausência deste, pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração.

Parágrafo 1º – As deliberações do Conselho de Administração serão tomadas pelo voto favorável da maioria dos seus membros presentes, observado o disposto no Artigo 14, §3º

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SENDAS DISTRIBUIDORA S.A
NIRE: 333.0027290-9 Protocolo: 2025/00523105-7 Data do protocolo: 14/05/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/05/2025 SOB O NÚMERO 00006972934 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 6FEA6320CAA78896AD4420E982171663F43E3E723BCAC0CDDAFAB0F12B82BA11
Para validar o documento acesse https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente

Docusign Envelope ID: 8ABCDF64-6A66-4936-90D6-650D87AD7AB6

deste Estatuto Social. Os conselheiros poderão participar das reuniões do Conselho de Administração por intermédio de conferência telefônica, videoconferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico, que permita a identificação do conselheiro e a comunicação simultânea com todas as demais pessoas presentes à reunião. Nesse caso, os conselheiros serão considerados presentes à reunião e deverão assinar posteriormente a correspondente ata.

Parágrafo 2º – O Presidente ou, na ausência deste, o Vice-Presidente do Conselho de Administração, terá, além do próprio voto, o voto de desempate, em caso de empate na votação em decorrência de eventual composição de número par de membros do Conselho de Administração.

Parágrafo 3º – No caso de ausência ou impedimento temporário que não decorra de uma situação de conflito de interesses de qualquer conselheiro, o conselheiro ausente poderá indicar, por escrito, dentre os demais membros do Conselho de Administração, aquele que o substituirá. Nessa hipótese, o conselheiro que estiver substituindo o conselheiro temporariamente ausente ou impedido na forma acima, além de seu próprio voto, expressará o voto do conselheiro substituído.

Parágrafo 4º - O membro do Conselho de Administração deve ter reputação ilibada, não podendo ser eleito, salvo dispensa da Assembleia Geral, aquele que (i) ocupar cargos em sociedades que possam ser consideradas concorrentes da Companhia; ou (ii) tiver ou representar interesse conflitante com a Companhia. Não poderá ser exercido o direito de voto pelo membro do Conselho de Administração caso se configurem, supervenientemente, os fatores de impedimento indicados neste Parágrafo.

Parágrafo 5º - O membro do Conselho de Administração não poderá ter acesso a informações ou participar de reuniões de Conselho de Administração, relacionadas a assuntos sobre os quais tenha ou represente interesse conflitante com os da Companhia.

ARTIGO 16 – O Conselho de Administração aprovará qualquer modificação do Regimento Interno e elegerá um Secretário de Governança, a quem competirá exercer as funções definidas no Regimento Interno, bem como emitir certidões e atestar, perante terceiros, a autenticidade das deliberações tomadas pelo Conselho de Administração.

ARTIGO 17 – Além dos poderes estabelecidos em lei, compete ao Conselho de Administração:

(a) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;

(b) aprovar ou alterar o plano de investimentos da Companhia;

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SENDAS DISTRIBUIDORA S.A
NIRE: 333.0027290-9 Protocolo: 2025/00523105-7 Data do protocolo: 14/05/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/05/2025 SOB O NÚMERO 00006972934 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 6FEA6320CAA78896AD4420E982171663F43E3E723BCAC0CDDAFAB0F12B82BA11
Para validar o documento acesse https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 35/55

Docusign Envelope ID: 8ABCDF84-8A66-4936-90D8-650D87AD7A66

(c) eleger e destituir os Diretores da Companhia, fixando-lhes as atribuições e designações;

(d) deliberar sobre a remuneração individual do próprio Conselho de Administração e da Diretoria;

(e) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração e quaisquer outros atos;

(f) convocar a Assembleia Geral;

(g) manifestar-se sobre o relatório da Administração, as contas da Diretoria e sobre as demonstrações financeiras da Companhia;

(h) deliberar sobre a emissão de ações, bônus de subscrição ou debêntures conversíveis em ações até o limite do capital autorizado, fixando o respectivo preço, as condições de integralização e demais condições da emissão;

(i) escolher e destituir os auditores independentes, observada a recomendação do Comitê de Auditoria;

(j) emitir parecer sobre qualquer proposta da Diretoria à Assembleia Geral;

(k) autorizar a negociação da Companhia com suas próprias ações e debêntures, observada a legislação e regulamentação aplicáveis, incluindo a aquisição de ações da própria Companhia, para efeito de cancelamento ou manutenção em tesouraria, e a alienação de ações em tesouraria;

(l) desenvolver, em conjunto com a Diretoria e aprovar um plano de participação de empregados e administradores nos resultados da Companhia e de concessão de benefícios adicionais a empregados e administradores vinculados ao resultado da Companhia ("Plano de Participação nos Resultados");

(m) fixar o montante da participação dos empregados e administradores nos resultados da Companhia, observadas as disposições legais pertinentes, do Estatuto Social e do Plano de Participação nos Resultados em vigor. As importâncias despendidas ou provisionadas em cada exercício a título de participação de empregados e administradores nos resultados e ainda com relação à outorga de opção de compra de ações da Companhia, serão limitadas

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SENDAS DISTRIBUIDORA S.A
NIRE: 333.0027290-9 Protocolo: 2025/00523105-7 Data do protocolo: 14/05/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/05/2025 SOB O NÚMERO 00006972934 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 6FEA6320CAA78896AD4420E982171663F43E3E723BCAC0CDDAFAB0F12B82BA11
Para validar o documento acesse https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente

Docusign Envelope ID: 6ABCDF84-8A66-4536-90D8-650D87AD7AB6

em até 15% (quinze por cento) do resultado de cada exercício, após as deduções do Artigo 189 da Lei n.º 6.404/76, observado que a participação de empregados e administradores nos resultados não poderá ultrapassar a remuneração anual dos administradores nem 0,1 (um décimo) dos lucros, o que for menor, nos termos do § 1º do Artigo 152 e do Artigo 190 da Lei nº 6.404/76;

(n) estabelecer o limite de ações a serem emitidas dentro do Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia previamente aprovado pela Assembleia Geral, observado o limite do capital autorizado e o limite previsto no item "m" acima;

(o) constituir Comitês, que serão responsáveis por elaborar propostas ou efetuar recomendações ao Conselho de Administração, definir suas respectivas atribuições de acordo com o previsto neste Estatuto e fixar a remuneração dos seus membros;

(p) deliberar sobre a aquisição, alienação, criação de gravames, oneração de quaisquer ativos, incluindo bens imóveis, da Companhia ou a realização de qualquer outro investimento pela Companhia em valor individual ou agregado ao longo de um exercício social equivalente ou superior ao valor correspondente a 0,3% (zero vírgula três por cento) da receita líquida da Companhia nos últimos 12 (doze) meses, conforme apurado em seu mais recente balanço patrimonial ou demonstração financeira trimestral, exceto nos casos previstos no item (q) abaixo;

(q) deliberar sobre (i) qualquer operação financeira que envolva a Companhia, inclusive a concessão ou tomada de empréstimos, em valor superior, por transação, a ½ (metade) do LAJIDA (Lucro antes dos Juros, Imposto de Renda, Depreciação e Amortização), conforme apurado nas demonstrações financeiras consolidadas referentes ao exercício social anterior à respectiva operação e (ii) qualquer emissão, para colocação pública ou privada, no Brasil ou no exterior, de debêntures não conversíveis em ações, notas promissórias e outros títulos de dívida, bem como determinar os termos e as condições da emissão;

(r) deliberar sobre qualquer associação da Companhia com terceiros que envolva investimento individual ou agregado, ao longo de um exercício social superior ao valor em Reais equivalente a US$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de dólares norte-americanos) ou superior ao valor correspondente a 1% (um por cento) do patrimônio líquido da Companhia à época, conforme apurado em seu mais recente balanço patrimonial ou demonstração financeira trimestral, prevalecendo o valor que for maior;

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SENDAS DISTRIBUIDORA S.A
NIRE: 333.0027290-9 Protocolo: 2025/00523105-7 Data do protocolo: 14/05/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/05/2025 SOB O NÚMERO 00006972934 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 6FEA6320CAA78896AD4420E982171663F43E3E723BCAC0CDDAFAB0F12B82BA11
Para validar o documento acesse https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente

DocuSign Envelope ID: 8ABCDF84-8A66-4536-90D8-690D67AD7AB6

(s) deliberar, independentemente do valor da operação, sobre a aquisição de participação societária pela Companhia em outras companhias, sociedades, parcerias, associações (com ou sem fins lucrativos) e/ou consórcios;

(t) deliberar sobre a outorga de garantias pela Companhia, de qualquer natureza e valor, com relação a obrigações assumidas com terceiros que não sejam empresas controladas da Companhia, fixando os limites dentro dos quais os Diretores da Companhia poderão aprovar a outorga de garantias sem a prévia autorização do Conselho de Administração;

(u) elaborar e divulgar parecer fundamentado, favorável ou contrário à aceitação de qualquer oferta pública de aquisição de ações que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, nos termos do Regulamento do Novo Mercado; e

(v) deliberar sobre qualquer alteração na política de distribuição de dividendos da Companhia.

Parágrafo Único – Quando se tratar de deliberação a ser tomada pelos órgãos sociais das sociedades que sejam controladas pela Companhia, ou nas quais a Companhia eleja membros do Conselho de Administração ou da Diretoria, competirá ao Conselho de Administração orientar o voto dos administradores da Companhia, no caso de decisões tomadas em sede de assembleia geral, reunião de sócios ou órgão equivalente, ou o voto dos administradores eleitos ou indicados pela Companhia para os órgãos da administração de tais sociedades, quando a deliberação se enquadrar nas alíneas (p), (q), (r), (s) e (t) deste Artigo, calculando-se os parâmetros ali referidos com base no mais recente balanço patrimonial ou demonstração financeira trimestral das sociedades controladas ou investidas.

Seção II
Comitê de Auditoria e Demais Órgãos Auxiliares da Administração

ARTIGO 18 – O Comitê de Auditoria, órgão de assessoramento vinculado ao Conselho de Administração, é composto por, no mínimo, 3 (três) membros, sendo que ao menos 1 (um) é conselheiro independente, e ao menos 1 (um) deve ter reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária.

Parágrafo 1º – O mesmo membro do Comitê de Auditoria pode acumular ambas as características referidas no *caput*.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SENDAS DISTRIBUIDORA S.A
NIRE: 333.0027290-9 Protocolo: 2025/00523105-7 Data do protocolo: 14/05/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/05/2025 SOB O NÚMERO 00006972934 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 6FEA6320CAA78896AD4420E982171663F43E3E723BCAC0CDDAFAB0F12B82BA11
Para validar o documento acesse https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 38/55

Docusign Envelope ID: 8ABCDF84-8A66-4936-90D6-650D67AD7AB6

Parágrafo 2º - Os membros do Comitê de Auditoria devem ser eleitos pelo Conselho de Administração e preencher os requisitos aplicáveis de independência previstos nas regras da CVM e do Regulamento do Novo Mercado.

Parágrafo 3º – As atividades do Coordenador do Comitê de Auditoria estão definidas em seu regimento interno, aprovado pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 4º - O Comitê de Auditoria exerce suas funções em conformidade com o seu regimento interno. Adicionalmente às disposições deste Estatuto e do regimento interno do Comitê de Auditoria Estatutário, o comitê observará todos os termos, requisitos, atribuições e composição prevista na Resolução CVM nº 23, de 25 de fevereiro de 2021, qualificando-se como um Comitê de Auditoria Estatutário (CAE), nos termos ali previstos.

ARTIGO 19 – Os membros do Comitê de Auditoria serão eleitos pelo Conselho de Administração para um mandato de 2 (dois) anos, admitindo-se a recondução para sucessivos mandatos, observados os termos do regimento interno do Comitê de Auditoria.

Parágrafo 1º – No curso de seus mandatos, os membros do Comitê de Auditoria somente poderão ser substituídos nas seguintes hipóteses:

(a) morte ou renúncia;

(b) ausência injustificada a 3 (três) reuniões consecutivas ou a 6 (seis) reuniões alternadas por ano; ou

(c) decisão fundamentada do Conselho de Administração.

Parágrafo 2º – Nos casos de vacância de cargos de membro do Comitê de Auditoria, competirá ao Conselho de Administração eleger a pessoa que deverá completar o mandato do membro substituído.

Parágrafo 3º – Compete ao Comitê de Auditoria, entre outras matérias:

(a) opinar sobre a contratação e destituição dos serviços de auditoria independente;

(b) avaliar o relatório da administração, as demonstrações financeiras, demonstrações intermediárias e as informações trimestrais da Companhia, efetuando as recomendações que entender necessárias ao Conselho de Administração;

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SENDAS DISTRIBUIDORA S.A
NIRE: 333.0027290-9 Protocolo: 2025/00523105-7 Data do protocolo: 14/05/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/05/2025 SOB O NÚMERO 00006972934 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 6FEA6320CAA78896AD4420E982171663F43E3E723BCAC0CDDAFAB0F12B82BA11
Para validar o documento acesse https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 39/55

DocuSign Envelope ID: 8ABCDF84-8A66-4556-90D6-690D67AD7AB6

(c) acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos da Companhia;

(d) avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia;

(e) avaliar, monitorar e recomendar à administração a correção ou aprimoramento das políticas internas da Companhia, incluindo a política de transações entre partes relacionadas; e

(f) possuir meios para recepção e tratamento de informações acerca do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à Companhia, além de regulamentos e códigos internos, inclusive com previsão de procedimentos específicos para proteção do prestador e da confidencialidade da informação.

ARTIGO 20 – A eventual instalação do Conselho Fiscal, na forma da Lei n.º 6.404/76 e do Capítulo V abaixo, não prejudicará o funcionamento e as atribuições do Comitê de Auditoria.

ARTIGO 21 – O Conselho de Administração poderá constituir outros Comitês, com a composição que determinar, os quais terão a função de receber e analisar informações, elaborar propostas ou efetuar recomendações ao Conselho de Administração, em suas específicas áreas de atuação, como vier a ser estabelecido em seus regimentos internos, a serem aprovados pelo Conselho de Administração.

Parágrafo Único – Os membros dos Comitês criados pelo Conselho de Administração terão os mesmos deveres e responsabilidades dos administradores.

Seção III
Da Diretoria

ARTIGO 22 – A Diretoria será composta por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 8 (oito) membros, acionistas ou não, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração, sendo 1 (um) necessariamente indicado para o cargo de Diretor Presidente e 1 (um) necessariamente indicado para o cargo de Diretor de Relação com Investidores, podendo ainda haver 1 (um) Diretor Vice-Presidente de Finanças, 1 (um) Diretor Vice-Presidente Comercial, 1 (um) Diretor Vice-Presidente de Operações e os demais Diretores Vice-Presidentes e Diretores sem designação especial, permitida a cumulação destes cargos.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SENDAS DISTRIBUIDORA S.A
NIRE: 333.0027290-9 Protocolo: 2025/00523105-7 Data do protocolo: 14/05/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/05/2025 SOB O NÚMERO 00006972934 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 6FEA6320CAA78896AD4420E982171663F43E3E723BCAC0CDDAFAB0F12B82BA11
Para validar o documento acesse https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 40/55

Docusign Envelope ID: 8ABCDF64-6A66-4956-90D6-690D67AD7AB6

Parágrafo Único – O prazo de gestão dos membros da Diretoria é de 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

ARTIGO 23 – Aos Diretores compete o exercício das funções gerais discriminadas neste Estatuto e daquelas que lhes forem atribuídas pelo Conselho de Administração, mantendo entre si recíproca colaboração e auxiliando-se mutuamente no exercício de seus cargos e funções.

Parágrafo 1º – As atribuições e denominações específicas de cada um dos Diretores serão definidas pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 2º – Nos casos de vacância, ausência, licença, impedimento ou afastamento temporário ou definitivo, os Diretores substituir-se-ão na seguinte forma:

(a) em caso de ausência ou impedimento temporário que não decorra de uma situação de conflito de interesses do Diretor Presidente, este designará uma pessoa para substituí-lo; e, em caso de vacância, o Conselho de Administração deverá eleger um substituto no prazo de até 30 (trinta) dias, o qual completará o mandato do Diretor Presidente substituído;

(b) em caso de ausência ou impedimento temporário dos demais Diretores, estes serão substituídos pelo Diretor Presidente e, em caso de vacância, o Conselho de Administração deverá eleger um substituto no prazo de 30 (trinta) dias, o qual completará o mandato do Diretor substituído.

ARTIGO 24 – A Diretoria se reunirá por convocação do Diretor Presidente, ou ainda por convocação de metade dos Diretores em exercício.

Parágrafo Único – O *quorum* mínimo para a instalação das reuniões da Diretoria é de pelo menos 1/3 (um terço) de seus membros em exercício, e suas deliberações serão tomadas por maioria de votos dos presentes. Na hipótese de empate nas deliberações de matérias sujeitas à aprovação da Diretoria, tal matéria deverá ser submetida à aprovação do Conselho de Administração.

ARTIGO 25 – Além dos deveres e responsabilidades de que possa ser incumbida pela Assembleia Geral e pelo Conselho de Administração, compete à Diretoria, sem prejuízo de outras atribuições legais:

(a) dirigir os negócios sociais e fazer cumprir este Estatuto;

(b) dar cumprimento ao objeto social;

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SENDAS DISTRIBUIDORA S.A
NIRE: 333.0027290-9 Protocolo: 2025/00523105-7 Data do protocolo: 14/05/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/05/2025 SOB O NÚMERO 00006972934 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 6FEA6320CAA78896AD4420E982171663F43E3E723BCAC0CDDAFAB0F12B82BA11
Para validar o documento acesse https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 41/55

Docusign Envelope ID: 8ABCDF64-8A66-4536-90D8-650D87AD7AB6

(c) aprovar os planos, os programas e as normas gerais de operação, administração e controle no interesse do desenvolvimento da Companhia, observadas as orientações estabelecidas pelo Conselho de Administração;

(d) elaborar e apresentar à Assembleia Geral Ordinária relatório das atividades de negócios sociais, instruindo-os com o Balanço Patrimonial e Demonstrações Financeiras legalmente exigidos em cada exercício, bem como os respectivos pareceres do Conselho Fiscal, quando for o caso;

(e) dirigir todas as atividades da Companhia, imprimindo-lhes as diretrizes traçadas pelo Conselho de Administração e adequadas à consecução dos seus objetivos;

(f) propor ao Conselho de Administração os planos e programas de investimentos;

(g) autorizar a abertura e encerramento de filiais, agências, sucursais, depósitos e/ou instituir delegações, escritórios e representações em qualquer ponto do território nacional ou no exterior;

(h) manifestar-se a respeito dos assuntos sobre os quais o Conselho de Administração vier a solicitar apreciação específica; e

(i) desenvolver em conjunto com o Conselho de Administração e executar o Plano de Participação nos Resultados.

ARTIGO 26 – Compete, em especial, ao Diretor Presidente:

(a) planejar, coordenar, dirigir e administrar todas as atividades da Companhia, exercendo as funções executivas e decisórias, ressalvadas as atividades que devam ser desempenhadas com reporte ao Conselho de Administração ou seus comitês;

(b) exercer a supervisão geral de todos os negócios da Companhia, coordenando e orientando as atividades dos demais Diretores;

(c) convocar e instalar as reuniões da Diretoria;

(d) coordenar e conduzir o processo de aprovação do orçamento anual/plurianual e do plano de investimento e expansão junto ao Conselho de Administração; e

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SENDAS DISTRIBUIDORA S.A
NIRE: 333.0027290-9 Protocolo: 2025/00523105-7 Data do protocolo: 14/05/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/05/2025 SOB O NÚMERO 00006972934 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 6FEA6320CAA78896AD4420E982171663F43E3E723BCAC0CDDAFAB0F12B82BA11
Para validar o documento acesse https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 42/55

Docusign Envelope ID: 6ABCDF84-8A66-4536-90D8-650D87AD7AB8

(e) sugerir designações e respectivos candidatos para os cargos da Diretoria da Companhia e submeter tal sugestão à aprovação do Conselho de Administração.

ARTIGO 27 - Compete, em especial, ao Diretor de Relação com Investidores, além das atribuições que lhe forem conferidas pelo Conselho de Administração e demais atribuições que lhe sejam conferidas por lei ou pela regulamentação aplicáveis:

(a) representar isoladamente a Companhia perante a CVM, outras entidades de controle e outras instituições dos mercados financeiro e de capitais, nacionais e estrangeiras;

(b) prestar informações ao público investidor, à CVM, às bolsas de valores em que a Companhia tenha seus valores mobiliários admitidos à negociação e demais órgãos relacionados às atividades desenvolvidas no mercado de capitais, conforme legislação aplicável, no Brasil e/ou no exterior; e

(c) tomar providências para manter atualizado o registro de companhia aberta perante a CVM.

ARTIGO 28 - Compete, em especial, ao Diretor Vice-Presidente de Finanças, além das atribuições que lhe forem conferidas pelo Conselho de Administração:

(a) exercer a gerência dos serviços administrativos, das operações financeiras e dos riscos da Companhia;

(b) participar na formulação e execução de estratégias e planos de negócios da Companhia; e

(c) gerenciar recursos humanos, administrar recursos materiais e serviços terceirizados de sua área de competência.

ARTIGO 29 - Compete, em especial, ao Diretor Vice-Presidente Comercial, além das atribuições que lhe forem conferidas pelo Conselho de Administração:

(a) atuar na definição do planejamento estratégico da Companhia;

(b) definir e executar plano de vendas;

(c) gerir a qualidade da venda; e

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SENDAS DISTRIBUIDORA S.A
NIRE: 333.0027290-9 Protocolo: 2025/00523105-7 Data do protocolo: 14/05/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/05/2025 SOB O NÚMERO 00006972934 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 6FEA6320CAA78896AD4420E982171663F43E3E723BCAC0CDDAFAB0F12B82BA11
Para validar o documento acesse https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 43/55

Docusign Envelope ID: 8ABCDF64-6A66-4536-90D8-650D67AD7AB8

(d) comunicar-se primordialmente para disseminar informações ao público de interesse da Companhia.

ARTIGO 30 - Compete, em especial, ao Diretor Vice-Presidente de Operações, além das atribuições que lhe forem conferidas pelo Conselho de Administração:

(a) estabelecer diretrizes e operações do comércio;

(b) administrar recursos materiais e financeiros;

(c) dirigir operações do comércio;

(d) implantar filiais e representações comerciais; e

(e) comunicar-se em seminários, palestras, entrevistas e em contatos e negociações comerciais com clientes e distribuidores.

ARTIGO 31 - Compete aos demais Diretores auxiliar o Diretor Presidente em todas as tarefas que este lhes atribuir, exercer as atividades referentes às funções que lhes tenham sido outorgadas pelo Conselho de Administração e praticar todos os atos necessários ao funcionamento regular da Companhia, desde que autorizados pelo Conselho de Administração.

ARTIGO 32 - Os Diretores representarão a Companhia ativa e passivamente, em juízo e fora dele e perante terceiros, praticando e assinando todos os atos que obriguem a Companhia.

Parágrafo 1º - Nos atos de constituição de procuradores, a Companhia deverá ser representada por 2 (dois) Diretores, em conjunto. As procurações em nome da Companhia deverão conter prazo de validade, com exceção daquelas para fins judiciais, além da descrição dos poderes conferidos, os quais poderão abranger todo e qualquer ato, inclusive os de natureza bancária.

Parágrafo 2º - Para os atos que importem em aquisição, oneração ou alienação de bens, inclusive bens imóveis, bem como os atos de constituição de procuradores para tais práticas, a Companhia deverá ser representada, obrigatoriamente, por 2 (dois) Diretores, 2 (dois) procuradores ou 1 (um) Diretor e 1 (um) procurador, em conjunto, devendo obrigatoriamente 1 (um) deles ser o Diretor Presidente ou procurador constituído por 2 (dois) Diretores, devendo um deles ser o Diretor Presidente.

Parágrafo 3º - A Companhia se considerará obrigada quando representada:

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SENDAS DISTRIBUIDORA S.A
NIRE: 333.0027290-9 Protocolo: 2025/00523105-7 Data do protocolo: 14/05/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/05/2025 SOB O NÚMERO 00006972934 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 6FEA6320CAA78896AD4420E982171663F43E3E723BCAC0CDDAFAB0F12B82BA11
Para validar o documento acesse https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 44/55

Docusign Envelope ID: 8ABCDF64-8A66-4536-90D8-650D67AD7AB6

(a) conjuntamente por 2 (dois) Diretores;

(b) conjuntamente por 1 (um) Diretor e um procurador, constituído nos termos deste Estatuto Social;

(c) conjuntamente por 2 (dois) procuradores, constituídos nos termos deste Estatuto Social; ou

(d) singularmente, por um procurador ou por um Diretor, em casos especiais, quando assim for designado no respectivo instrumento de mandato e de acordo com a extensão dos poderes que nele se contiverem.

CAPÍTULO V
DO CONSELHO FISCAL

ARTIGO 33 - A Companhia terá um Conselho Fiscal não permanente, composto de 3 (três) a 5 (cinco) membros efetivos e igual número de suplentes.

Parágrafo 1º – O Conselho Fiscal somente será instalado mediante requisição de acionista(s) da Companhia, observada a legislação aplicável.

Parágrafo 2º – O Conselho Fiscal, se instalado, deverá aprovar seu regulamento interno, que deverá estabelecer as regras gerais de seu funcionamento, estrutura, organização e atividades.

Parágrafo 3º – A posse dos membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, estará condicionada à prévia assinatura do termo de posse, que deve contemplar sua sujeição à cláusula compromissória referida no Artigo 42.

CAPÍTULO VI
EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

ARTIGO 34 – O exercício social encerrar-se-á a 31 de dezembro de cada ano, quando será levantado o balanço patrimonial e elaboradas as demonstrações financeiras exigidas pela legislação vigente.

ARTIGO 35 - A Companhia poderá, a critério da Diretoria, levantar balanços semestrais, trimestrais ou de períodos menores.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SENDAS DISTRIBUIDORA S.A
NIRE: 333.0027290-9 Protocolo: 2025/00523105-7 Data do protocolo: 14/05/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/05/2025 SOB O NÚMERO 00006972934 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 6FEA6320CAA78896AD4420E982171663F43E3E723BCAC0CDDAFAB0F12B82BA11
Para validar o documento acesse https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente

Docusign Envelope ID: 8ABCDF84-8A66-4536-90D8-690D87AD7AB6

CAPÍTULO VII
DA DESTINAÇÃO DO LUCRO

ARTIGO 36 - Levantado o balanço patrimonial, serão observadas, quanto à distribuição do resultado apurado, as seguintes regras:

(a) do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados e a provisão para o Imposto sobre a Renda;

(b) após deduzidas as parcelas descritas no item (a) acima, será deduzida importância a ser distribuída a título de participação dos empregados e administradores nos resultados da Companhia, conforme determinação do Conselho de Administração em observância ao Plano de Participação nos Resultados, nos termos e limites dos itens "l" e "m" do Artigo 17 deste Estatuto Social;

(c) os lucros remanescentes terão as seguintes destinações:

(i) 5% (cinco por cento) para o fundo de reserva legal até que atinja a 20% (vinte por cento) do capital social;

(ii) importâncias destinadas à constituição de reserva para contingências, caso deliberado pela Assembleia Geral;

(iii) 25% (vinte e cinco por cento) para o pagamento do dividendo obrigatório, de acordo com o Parágrafo 1º abaixo; e

(iv) o lucro que não for destinado à reserva de que trata o Parágrafo 2º deste Artigo, nem retido nos termos do Artigo 196 da Lei n.º 6.404/76, será distribuído como dividendo adicional.

Parágrafo 1º – O dividendo obrigatório será calculado e pago de acordo com as seguintes normas:

(a) base de cálculo do dividendo será o lucro líquido do exercício diminuído das importâncias destinadas à constituição da reserva legal e de reservas para contingências, e acrescido da reversão das reservas de contingências formadas em exercícios anteriores;

(b) o pagamento do dividendo determinado nos termos da alínea anterior poderá ser limitado ao montante do lucro líquido do exercício que tiver sido realizado

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SENDAS DISTRIBUIDORA S.A
NIRE: 333.0027290-9 Protocolo: 2025/00523105-7 Data do protocolo: 14/05/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/05/2025 SOB O NÚMERO 00006972934 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 6FEA6320CAA78896AD4420E982171663F43E3E723BCAC0CDDAFAB0F12B82BA11
Para validar o documento acesse https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente

nos termos da lei, desde que a diferença seja registrada como reserva de lucros a realizar; e

(c) os lucros registrados na reserva de lucros a realizar, quando realizados e se não tiverem sido absorvidos por prejuízos em exercícios subsequentes, deverão ser acrescidos ao primeiro dividendo declarado após a realização.

Parágrafo 2º – Fica criada Reserva para Expansão, que terá por fim assegurar recursos para financiar aplicações adicionais de capital fixo e circulante e será formada com até 100% do lucro líquido que remanescer após as destinações de que tratam as alíneas (i), (ii), e (iii) do inciso (c) do *caput*, não podendo o total desta reserva ultrapassar o valor do capital social da Companhia.

Parágrafo 3º – A Companhia poderá levantar balanços e demonstrações financeiras semestrais, trimestrais ou de períodos menores e, com base neles, o Conselho de Administração poderá deliberar sobre a declaração de dividendos intermediários e intercalares ou juros sobre o capital próprio, obedecida a legislação aplicável. Os dividendos intermediários e intercalares ou juros sobre o capital próprio assim declarados poderão constituir antecipação do dividendo obrigatório.

Parágrafo 4º – A Companhia poderá pagar ou creditar juros a título de remuneração de capital próprio calculados sobre as contas do Patrimônio Líquido, observadas a taxa e os limites definidos em lei. O pagamento efetivo dos juros sobre o capital próprio poderá ser realizado no curso do exercício social ou no exercício seguinte ao seu creditamento, conforme deliberado pelo Conselho de Administração.

ARTIGO 37 – Os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de 3 (três) anos, contados da data em que tenham sido postos à disposição do acionista e reverterão em favor da Companhia.

CAPÍTULO VIII
LIQUIDAÇÃO

ARTIGO 38 - A Companhia entrará em liquidação nos casos legais, competindo à Assembleia Geral estabelecer o modo de liquidação, eleger o liquidante e o Conselho Fiscal que deverá funcionar durante a liquidação, determinando-lhes a remuneração.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SENDAS DISTRIBUIDORA S.A
NIRE: 333.0027290-9 Protocolo: 2025/00523105-7 Data do protocolo: 14/05/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/05/2025 SOB O NÚMERO 00006972934 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 6FEA6320CAA78896AD4420E982171663F43E3E723BCAC0CDDAFAB0F12B82BA11
Para validar o documento acesse https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente

Docusign Envelope ID: 8ABCDF84-8A66-4536-90D8-650D87AD7AB6

CAPÍTULO IX
ALIENAÇÃO DO CONTROLE ACIONÁRIO

ARTIGO 39 - A alienação direta ou indireta de controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição de que o adquirente do controle se obrigue a realizar oferta pública de aquisição de ações tendo por objeto as 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 lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao alienante.

CAPÍTULO X
AQUISIÇÃO DE PARTICIPAÇÃO RELEVANTE NA COMPANHIA

ARTIGO 40 - Qualquer pessoa, acionista ou Grupo de Acionistas, que adquira ou se torne titular, por meio de uma única operação ou por operações sucessivas incluindo reorganizações societárias ou combinações de negócios (como operações societárias de incorporação, incorporação de ações ou cisão envolvendo a Companhia), bem como por meio de subscrição privada de ações, dentro do capital autorizado ou não ("Acionista Adquirente"):

(a) de participação direta ou indireta igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) do total de ações de emissão da Companhia, excluídas as ações em tesouraria; ou

(b) de quaisquer outros direitos de acionistas, inclusive usufruto ou fideicomisso, sobre ações de emissão da Companhia que representem percentual igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) do total de ações de emissão da Companhia, excluídas as ações em tesouraria ("Participação Relevante"), deverá realizar oferta pública de aquisição da totalidade das ações de emissão da Companhia ou solicitar o registro junto à CVM e à B3, conforme o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da última transação que resultou no atingimento da Participação Relevante, com os seguintes requisitos mínimos, observando-se o disposto na regulamentação aplicável da CVM, os regulamentos da B3 e os termos deste Artigo ("OPA"):

(a) ser dirigida indistintamente a todos os acionistas da Companhia para a aquisição da totalidade das ações de emissão da Companhia;

(b) o preço ofertado deve corresponder a, no mínimo, o maior valor entre: (i) o Valor Econômico apurado em laudo de avaliação; (ii) o maior preço pago pelo Acionista Adquirente nos 12 (doze) meses que antecederem ao atingimento da Participação Relevante; e (iii) 125% (cento e vinte e cinco por cento) da cotação

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SENDAS DISTRIBUIDORA S.A
NIRE: 333.0027290-9 Protocolo: 2025/00523105-7 Data do protocolo: 14/05/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/05/2025 SOB O NÚMERO 00006972934 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 6FEA6320CAA78896AD4420E982171663F43E3E723BCAC0CDDAFAB0F12B82BA11
Para validar o documento acesse https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 48/55

Docusign Envelope ID: 8ABCDF84-8A66-4536-90D6-690D67AD7AB6

unitária média ponderada das ações de emissão da Companhia durante o período de 120 (cento e vinte) pregões anteriores à realização da OPA; e

(c) ser efetivada em leilão a ser realizado na B3.

Parágrafo 1º - A realização da OPA mencionada no *caput* deste Artigo não excluirá a possibilidade de outra pessoa ou acionista, formular uma OPA concorrente, nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 2º - As obrigações constantes no artigo 254-A da Lei n.º 6.404/76 e do Artigo 39 deste Estatuto Social não excluem o cumprimento pelo Acionista Adquirente das obrigações constantes neste Artigo.

Parágrafo 3º - O Acionista Adquirente estará obrigado a atender às eventuais solicitações ordinárias ou as exigências da CVM e da B3 relativas à OPA, dentro dos prazos máximos prescritos na regulamentação aplicável.

Parágrafo 4º - A obrigação de realização de OPA nos termos deste Artigo 40 não se aplica na hipótese de uma pessoa, acionista ou Grupo de Acionistas tornar-se titular de ações de emissão da Companhia caso o atingimento da Participação Relevante decorra: (a) da aquisição de ações da Companhia no âmbito de oferta pública de aquisição de ações, que atenda aos critérios previstos no Artigo 40 acima, bem como a legislação e regulamentação aplicáveis a OPAs, independentemente de tal oferta estar combinada com outras OPAs, conforme permitido pela regulamentação aplicável, (b) da redução de capital, cancelamento de ações, implementação de plano de recompra de ações pela Companhia, ou caso tal acionista ou Grupo de Acionistas subscreva novas ações de emissão da Companhia em aumento de capital e parte das demais novas ações emitidas pela Companhia seja cancelada por não ter sido totalmente subscritas pelos demais acionistas que teriam direito de preferência na subscrição, desde que, em qualquer um desses casos deste item (b), o acionista – ou Grupo de Acionistas – que tenha excedido o percentual da Participação Relevante na Companhia aliene as ações excedentes em até 60 (sessenta) dias a partir da data em que for informado pela Companhia sobre sua concentração de ações; e (c) nos casos de ofertas públicas de distribuição de ações (incluindo ofertas públicas de esforços restritos).

Parágrafo 5º - Para os fins do disposto neste Artigo 40, os seguintes termos terão os significados a seguir definidos:

"Grupo de Acionistas" significa o grupo de pessoas: (i) vinculadas por acordo de voto (incluindo, sem limitação, qualquer pessoa natural ou jurídica, fundo de investimento, condomínio, carteira de títulos, universalidade de direitos, ou outra forma de organização,

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SENDAS DISTRIBUIDORA S.A
NIRE: 333.0027290-9 Protocolo: 2025/00523105-7 Data do protocolo: 14/05/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/05/2025 SOB O NÚMERO 00006972934 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 6FEA6320CAA78896AD4420E982171663F43E3E723BCAC0CDDAFAB0F12B82BA11
Para validar o documento acesse https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente

DocuSign Envelope ID: 8ABCDF84-6A66-4536-90D8-650D67AD7AB6

residente, com domicílio ou com sede no Brasil ou no exterior), seja diretamente ou por meio de sociedades controladas, controladores ou sob controle comum; ou (ii) entre as quais haja relação de controle; ou (iii) sob controle comum; ou (iv) que atuem representando um interesse comum. Incluem-se dentre os exemplos de pessoas representando um interesse comum: (a) uma pessoa titular, direta ou indiretamente, de participação societária igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital social da outra pessoa; e (b) duas pessoas que tenham um terceiro investidor em comum que seja titular, direta ou indiretamente, de participação societária igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital de cada uma das duas pessoas. Quaisquer joint ventures, fundos ou clubes de investimento, fundações, associações, "*trusts*", condomínios, cooperativas, consórcios, carteiras de títulos, universalidades de direitos, ou quaisquer outras formas de organização ou empreendimento, constituídos no Brasil ou no exterior, serão considerados parte de um mesmo Grupo de Acionistas, sempre que duas ou mais entre tais entidades forem: (c) administradas ou geridas pela mesma pessoa jurídica ou por partes relacionadas a uma mesma pessoa jurídica; ou (d) tenham em comum a maioria de seus administradores, sendo certo que, no caso de fundos de investimentos com administrador comum, somente serão considerados como integrantes de um Grupo de Acionistas aqueles cuja decisão sobre o exercício de votos em Assembleias Gerais, nos termos dos respectivos regulamentos, for de responsabilidade do administrador, em caráter discricionário.
"Valor Econômico" significa o valor da Companhia e de suas ações que vier a ser determinado por instituição financeira de primeira linha com operações no Brasil, mediante a utilização do método de fluxo de caixa descontado.

ARTIGO 41 - A OPA de que trata o Artigo 40 acima poderá ser dispensada pela Assembleia Geral observados os termos abaixo.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral deverá ser instalada em primeira convocação com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do total das ações em circulação.

Parágrafo 2º - Caso o quórum do parágrafo 1º não seja atingido, a Assembleia Geral poderá ser instalada em segunda convocação, com a presença de qualquer número de acionistas titulares de ações em circulação.

Parágrafo 3º - A deliberação sobre a dispensa de realização da oferta pública de ações deve ocorrer pela maioria dos votos dos acionistas titulares de ações em circulação presentes na Assembleia Geral, excluídos os votos do Acionista Adquirente.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SENDAS DISTRIBUIDORA S.A
NIRE: 333.0027290-9 Protocolo: 2025/00523105-7 Data do protocolo: 14/05/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/05/2025 SOB O NÚMERO 00006972934 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 6FEA6320CAA78896AD4420E982171663F43E3E723BCAC0CDDAFAB0F12B82BA11
Para validar o documento acesse https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente

Docusign Envelope ID: 8ABCDF84-8A66-4536-90D8-650D87AD7AB8

CAPÍTULO XI
DISPOSIÇÕES FINAIS

ARTIGO 42 – A Companhia, seus acionistas, administradores, membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores, e membros do Conselho Fiscal, em especial decorrentes das disposições contidas na Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, na Lei n.º 6.404/76, no Estatuto Social da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, 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.

ARTIGO 43 – A Companhia indenizará e manterá indene seus administradores, membros de comitês estatutários, conselheiros fiscais e demais funcionários que exerçam o cargo ou função de gestão na Companhia, na hipótese de eventual dano ou prejuízo efetivamente sofrido por tais pessoas por força do exercício regular de suas funções na Companhia, mesmo que o beneficiário não mais exerça o cargo ou função para o qual foi eleito ou exerceu na Companhia e/ou quaisquer de suas sociedades controladas ou coligadas ("Beneficiários").

Parágrafo 1º - A indenização somente será devida após a utilização e apenas em caráter suplementar a eventuais coberturas de seguros de responsabilidade civil concedidos pela Companhia e/ou quaisquer de suas sociedades controladas ou coligadas ("Seguro D&O"). Os pagamentos a serem feitos pela Companhia deverão corresponder ao excedente do valor coberto pelo Seguro D&O e observados os limites previstos no contrato de indenidade a ser celebrado entre a Companhia e o Beneficiário, conforme referido no Parágrafo 4º abaixo ("Contrato de Indenidade").

Parágrafo 2º - O Contrato de Indenidade poderá prever situações de exceção em que a Companhia faça adiantamentos aos Beneficiários, desde que o pagamento de tais adiantamentos sejam previamente aprovados pelo Conselho de Administração e o Seguro D&O seja acionado antes do pagamento do adiantamento pela Companhia.

Parágrafo 3º - Sem prejuízo de outras situações previstas no Contrato de Indenidade, não serão passíveis de indenização os atos praticados fora do exercício das atribuições dos Beneficiários, em desacordo com a legislação, regulamentação ou decisões administrativas aplicáveis, o estatuto social e as políticas e códigos, praticados fora do curso normal dos negócios, com má-fé, dolo, culpa grave ou fraude, em interesse próprio ou de terceiros ou

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SENDAS DISTRIBUIDORA S.A
NIRE: 333.0027290-9 Protocolo: 2025/00523105-7 Data do protocolo: 14/05/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/05/2025 SOB O NÚMERO 00006972934 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 6FEA6320CAA78896AD4420E982171663F43E3E723BCAC0CDDAFAB0F12B82BA11
Para validar o documento acesse https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente

Docusign Envelope ID: 8ABCDF64-9A66-4536-90D6-690D87AD7AB6

em detrimento do interesse social. Caso algum Beneficiário seja condenado, por decisão judicial transitada em julgado, ou uma decisão definitiva de qualquer regulador ou órgão governamental que tenha jurisdição, em virtude de um ato não passível de indenização, este deverá ressarcir a Companhia de todos os custos e despesas que tenham sido por ela efetivamente pagas ou, conforme o caso, antecipadas ao Beneficiário, em decorrência da obrigação assumida conforme o *caput* deste Artigo, nos termos do Contrato de Indenidade.

Parágrafo 4º - As condições da indenização objeto deste artigo deverão garantir a independência das decisões e assegurar o melhor interesse da Companhia e serão determinadas no Contrato de Indenidade a ser aprovado pelo Conselho de Administração e celebrado entre a Companhia e cada um dos Beneficiários.

ARTIGO 44 – Os valores em dólares norte-americanos mencionados no presente Estatuto deverão ser utilizados exclusivamente como base de referência de atualização monetária e deverão ser convertidos em Reais pela taxa de fechamento de venda do dólar norte-americano, divulgada pelo Banco Central do Brasil.

ARTIGO 45 – Os casos omissos serão resolvidos de conformidade com a legislação e regulamentação em vigor, incluindo o Regulamento do Novo Mercado.

***

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SENDAS DISTRIBUIDORA S.A
NIRE: 333.0027290-9 Protocolo: 2025/00523105-7 Data do protocolo: 14/05/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/05/2025 SOB O NÚMERO 00006972934 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 6FEA6320CAA78896AD4420E982171663F43E3E723BCAC0CDDAFAB0F12B82BA11
Para validar o documento acesse https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 52/55

docusign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 8ABCDF84-8A66-4536-90D8-650D87AD7AB6 Status: Concluído

Assunto: Complete com o Docusign: 2025.04.25 - Ata de AGOE (Port)_final.v.junta.docx, 2025.04.25 - Ata d...

CPF:

Envelope fonte:

Documentar páginas: 157 Assinaturas: 10 Remetente do envelope:

Certificar páginas: 5 Rubrica: 304 LUIS HENRIQUE ESTIMA GALDINO

Assinatura guiada: Ativado Avenida Ayrton Senna, 6.000, Lote 2 – Anexo A,

Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado RJ, RJ 22775-005

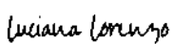
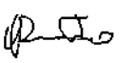
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília luis.galdino@assai.com.br

Endereço IP: 10.104.81.73

Rastreamento de registros

Status: Original Portador: LUIS HENRIQUE ESTIMA GALDINO Local: DocuSign

30/04/2025 17:58:39 luis.galdino@assai.com.br

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Luciana Lorenzo luciana.lorenzo@mattosfilho.com.br Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	 Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 177.145.72.46 Assinado com o uso do celular	Enviado: 30/04/2025 18:35:46 Visualizado: 01/05/2025 04:55:22 Assinado: 01/05/2025 04:58:07
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 01/05/2025 04:55:22 ID: c00902f8-f28e-4c2c-a885-11e5475fe9b0		
OSCAR DE PAULA BERNARDES NETO obernardes46@gmail.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	 Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo Usando endereço IP: 177.95.97.79 Assinado com o uso do celular	Enviado: 30/04/2025 18:35:45 Reenviado: 06/05/2025 12:03:46 Reenviado: 07/05/2025 11:18:42 Reenviado: 07/05/2025 14:23:34 Reenviado: 07/05/2025 14:24:26 Reenviado: 07/05/2025 15:37:24 Reenviado: 07/05/2025 15:40:23 Reenviado: 07/05/2025 15:40:59 Visualizado: 07/05/2025 20:48:12 Assinado: 07/05/2025 20:52:34
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da Docusign		

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	**Status**	**Registro de hora e data**
Evento de entrega do agente	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de entrega intermediários	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de entrega certificados	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de cópia	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos com testemunhas	**Assinatura**	**Registro de hora e data**
Eventos do tabelião	**Assinatura**	**Registro de hora e data**

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SENDAS DISTRIBUIDORA S.A
NIRE: 333.0027290-9 Protocolo: 2025/00523105-7 Data do protocolo: 14/05/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/05/2025 SOB O NÚMERO 00006972934 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 6FEA6320CAA78896AD4420E982171663F43E3E723BCAC0CDDAFAB0F12B82BA11
Para validar o documento acesse https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 53/55

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	30/04/2025 18:35:46
Envelope atualizado	Segurança verificada	07/05/2025 15:40:58
Entrega certificada	Segurança verificada	07/05/2025 20:48:12
Assinatura concluída	Segurança verificada	07/05/2025 20:52:34
Concluído	Segurança verificada	07/05/2025 20:52:34

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SENDAS DISTRIBUIDORA S.A
NIRE: 333.0027290-9 Protocolo: 2025/00523105-7 Data do protocolo: 14/05/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/05/2025 SOB O NÚMERO 00006972934 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 6FEA6320CAA78896AD4420E982171663F43E3E723BCAC0CDDAFAB0F12B82BA11
Para validar o documento acesse https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.

IDENTIFICAÇÃO DOS ASSINANTES

CERTIFICO QUE O ATO DA SENDAS DISTRIBUIDORA S.A, NIRE 33.3.0027290-9, PROTOCOLO 2025/00523105-7, ARQUIVADO EM 15/05/2025, SOB O NÚMERO (S) 00006972934, FOI ASSINADO DIGITALMENTE.

CPF/CNPJ	Nome
035.156.498-59	CARLOS EDUARDO PRADO
480.713.388-85	LUCAS FAVA DE OLIVEIRA GOMES

15 de maio de 2025.

Gabriel Oliveira de Souza Voi
Secretário Geral

1/1

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SENDAS DISTRIBUIDORA S.A
NIRE: 333.0027290-9 Protocolo: 2025/00523105-7 Data do protocolo: 14/05/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/05/2025 SOB O NÚMERO 00006972934 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 6FEA6320CAA78896AD4420E982171663F43E3E723BCAC0CDDAFAB0F12B82BA11
Para validar o documento acesse https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

CÓPIA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E SEUS ADITAMENTOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 488ª (QUADRINGENTÉSIMA OCTOGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

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 Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Securitizadora" ou "Emissora"); e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Bairro Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário");

Quando referidos em conjunto, a Emissora e o Agente Fiduciário serão denominados "Partes" e, individualmente, "Parte".

Celebram o presente Termo de Securitização (conforme definido abaixo), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) aos certificados de recebíveis imobiliários da 488ª (quadringentésima octogésima oitava) emissão da Emissora ("CRI"), em série única, para distribuição pública, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII, (a) da Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo), por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM, destinada a Investidores Profissionais (conforme definido abaixo), da Lei n.º 9.514 (conforme definido abaixo), da Lei n.º 14.430 (conforme definido abaixo) e da Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo), o qual será regido pelas cláusulas a seguir.

II – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste Termo de Securitização. Além disso, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo de Securitização servem apenas para conveniência de referência e

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (ii) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula Primeira aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo de Securitização, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo de Securitização; e (vii) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados.

"Agente Fiduciário"	A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada;
"Alienação Fiduciária de Imóveis":	A alienação fiduciária da totalidade dos Imóveis de propriedade das Cedentes, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis;
"ANBIMA":	Associação Brasileira das Entidades do Mercado Financeiro e de Capitais;
"Anúncio de Encerramento"	Significa o anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160;
"Anúncio de Início"	Significa o anúncio de início da Oferta relativo aos CRI, a ser divulgado nos termos do artigo 59, parágrafo 3º da Resolução CVM 160;
"Aplicações Financeiras Permitidas"	Significam os investimentos em renda fixa com liquidez diária e de baixo risco, feitos com os recursos do Patrimônio Separado depositados na Conta do Patrimônio Separado, a título de Fundo de Despesas e Fundo Para Quitação da Dívida Existente, a exclusivo critério da Emissora, de acordo com as opções disponíveis, exclusivamente em letras financeiras do tesouro (LTF) e/ou operações compromissadas com lastro em letras financeiras do tesouro (LTF), desde que de por instituições financeiras de primeira linha com classificação de risco igual ou acima de "AAA", emitido por Agência de Classificação de Risco. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

	deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, bem como não garante rentabilidade mínima. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé, dolo ou culpa grave da Securitizadora, conforme decisão transitada em julgado bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes no ato do investimento em título em desacordo com o acima previsto. Sem prejuízo do disposto acima nenhuma aplicação financeira permitida poderá ser realizada em qualquer instituição financeira, fundo de investimento, pessoa física ou jurídica ou qualquer sociedade que seja parte relacionada com a Securitizadora ou que atenda a propósitos de interesse exclusivo da Securitizadora;
"Assembleia Especial de Titulares dos CRI" ou "Assembleia Especial":	Conforme definido na Cláusula Quatorze deste instrumento;
"Atualização Monetária"	Tem o seu significado atribuído na Cláusula 3.6 deste Termo de Securitização;
"Auditor Independente do Patrimônio Separado":	Significa a **CLA - CLIFTON ALLEN BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.**, estabelecida no Estado de São Paulo, cidade de São Paulo, na AVENIDA DAS NACOES UNIDAS, n° 11541 18° andar CONJ. 182, BROOKLIN PAULISTA, CEP 04578-907, inscrita sob o CNPJ: 54.080.721/0001-88, na qualidade de auditor independente contratado pela Emissora para auditoria do Patrimônio Separado. Bem como qualquer outro prestador de serviço que vier substituí-lo a qualquer momento;
"Aviso ao Mercado":	Significa o aviso ao mercado da Oferta, relativo aos CRI, a ser divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta a ser divulgado nos termos do artigo 57, § 1º da Resolução CVM 160;
"B3":	Significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25;

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

"Agente Liquidante":	Significa a **OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, conjunto 14, Jardim Europa, CEP 01.455- 000, inscrita no CNPJ sob o nº 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, nº 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, na qualidade de instituição responsável pela liquidação financeira dos CRI, sendo que essa definição inclui qualquer outra instituição financeira que venha a suceder o atual Agente Liquidante na prestação de serviços de liquidação financeira com relação aos CRI;
"CCI":	Significam as cédulas de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, que representarão a totalidade dos Créditos Imobiliários;
"Cedentes":	Significam a Gamon, a Strumien, a Rzeka, e a Klapon, quando mencionadas em conjunto;
"CETIP21":	O CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
"Código ANBIMA":	Significa o "*Código de Ofertas Públicas*", em vigor nesta data;
"Conta do Patrimônio Separado":	Significa a Conta Centralizadora e a Conta Arrecadadora, em conjunto;
"Conta Arrecadadora":	É a conta corrente n.º 98765-0, agência 0910, do **ITAÚ UNIBANCO S.A.** (n.º 341), de titularidade da Emissora, destinada a centralização do recebimento dos Créditos Imobiliários. Esta conta é abrangida pelo Regime Fiduciário e segregado do patrimônio particular da Emissora;
"Conta Centralizadora"	É a conta corrente n.º 12620-9, agência 0001, de titularidade da Securitizadora e vinculado ao Patrimônio Separado dos CRI na Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (535), sendo certo que os recursos nela depositados não poderão permanecer de um dia para o próximo;
"Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis"	Significam os contratos de alienação fiduciária dos Imóveis a serem celebrados entre a Emissora e os Cedentes, para formalização das Alienações Fiduciárias de Imóveis;

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

"Contrato de Cessão":	O "*Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" a ser celebrado entre os Cedentes e a Emissora, por meio do qual os Cedentes cederão à Emissora os Créditos Imobiliários, pelo Valor da Cessão;
"Contrato de Distribuição":	O "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 488ª (quadringentésima octogésima oitava) Emissão, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Sendas Distribuidora S.A.*", a ser celebrado entre a Emissora, o Coordenador Líder e os Cedentes;
"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.
"Contratos de Locação":	Em conjunto, os contratos de locação dos Imóveis, celebrados entre cada um dos Cedentes, na qualidade de locadores, e a Devedora, na qualidade de locatária, os quais serão identificados no Anexo II deste Termo de Securitização previamente à primeira integralização dos CRI;
"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 sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04;
"Créditos Imobiliários":	Significam direitos creditórios oriundos dos Contratos de Locação, os quais incluem a totalidade dos aluguéis mensais, bem como, conforme aplicável, dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, seguros, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos legais e/ou contratuais decorrentes dos Contratos de Locação;
"Créditos do Patrimônio Separado":	Significam, em conjunto, (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários a serem representados pelas CCI; (ii) a Conta Centralizadora e Conta Arrecadadora e todos os valores que venham a ser depositados em ambas, incluindo o Fundo de Despesas e o Fundo Para Quitação da Dívida Existente; (iii) as Garantias; e (iv) bens e/ou

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

	direitos decorrentes dos itens (i) a (iii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão;
"CRI em Circulação":	Significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos (i) aqueles de titularidade da Emissora, da Locatária, dos Cedentes ou da Devedora; (ii) os que sejam de titularidade de empresas ou entidades ligadas direta ou indiretamente à Emissora, à Locatária, aos Cedentes ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum; ou (iii) qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleias Especiais;
"CRI":	São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 488ª (quadringentésima octogésima oitava) Emissão da Emissora, em série única;
"CVM":	É a Comissão de Valores Mobiliários;
"Data de Aniversário":	Significa todo dia 15 (quinze) de cada mês, e caso o dia 15 (quinze) não seja Dia Útil, será considerado o Dia Útil imediatamente subsequente;
"Data de Atualização":	Significa toda Data de Aniversário do mês de janeiro de cada ano;
"Data de Vencimento":	É o dia 17 de dezembro de 2040;
"Data de Verificação do LTV Máximo"	O dia 20 de dezembro de cada ano ou o Dia Útil posterior se tal dia não for Dia Útil;
"Data de Integralização dos CRI":	É a data ou datas em que ocorrem a integralização dos CRI;
"Data de Emissão":	É o dia 15 de dezembro de 2025;
"Dia Útil" ou "Dias Úteis":	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
"Dívida Existente"	Tem o significado descrito na Cláusula 9.4.3 abaixo;
"Documentos da Operação":	Em conjunto, (i) os Contratos de Locação; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) as CCI; (iv) os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) o Contrato de Cessão; (vi) o Contrato de Distribuição;

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

	(vii) este Termo de Securitização; (viii) as intenções de investimento nos CRI (ix) os avisos, anúncios e comunicados divulgados no âmbito da Oferta; (x) quaisquer outros documentos, inclusive materiais publicitários da Oferta, contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento nos CRI; e (xi) os demais instrumentos celebrados ou que venham a ser celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta e demais contratos, anexos, e outros títulos e documentos firmados no âmbito dos instrumentos acima referidos (conforme prorrogados, alterados e/ou aditados de tempos em tempos);
"Emissão":	É a presente emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 488ª (quadringentésima octogésima oitava) emissão, em classe e série única, da Emissora;
"Emissora":	Significa a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, acima qualificada;
"Encargos Moratórios":	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força deste Termo de Securitização, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, calculados desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, acrescido da Atualização Monetária, se aplicável, e da Remuneração devida, que continuará a incidir sobre o valor original do débito em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial. Sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas que não a Securitizadora, tais encargos não terão efeito sobre a Securitizadora;
"Escriturador":	Significa o **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar, bairro Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI;
"Escritura de Emissão de CCI ":	O *"Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" a ser celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, por meio do qual a Emissora emitirá as CCI;

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

"Fundo de Despesas":	Tem o seu significado atribuído na Cláusula 9.4 deste Termo de Securitização;
"Fundo Para Quitação da Dívida Existente"	Tem o significado descrito na Cláusula 9.4.3 abaixo;
"Fundo de Garantia LTV"	Tem o significado descrito na Cláusula 9.4.5 abaixo;
"Gamon"	Significa a **SUKCES GAMON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Ibirapuera, n° 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 12, Indianópolis, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.028-900, inscrita no CNPJ sob o nº 61.873.104/0001-03, e registrada perante a JUCESP sob o NIRE 3526748009;
"Garantias"	Significam a Alienação Fiduciária de Imóveis e o endosso dos Seguros, quando mencionadas em conjunto;
"IGP-M/FGV":	O Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
"Imóveis":	Significam os objetos dos Contratos de Locação, conforme a serem descritos no Anexo II deste Termo de Securitização;
"Instituição Custodiante"	Significa a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**., conforme acima qualificada;
"Investidores Profissionais" ou "Investidores":	Significam as instituições, entidades e pessoas naturais ou jurídicas que atendam aos critérios estabelecidos no artigo 11, e conforme aplicável, 13 da Resolução CVM 30;
"IPCA/IBGE" ou "IPCA":	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
"Klapon"	Significa a **SUKCES KLAPON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.,** sociedade limitada, com sede na Avenida Ibirapuera, n° 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 17, Indianópolis, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.028-900, inscrita no CNPJ sob o nº 61.841.741/0001-90, e registrada perante a JUCESP sob o NIRE 35267464061;
"Lei das Sociedades por Ações":	É a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

"Lei de Locação":	É a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada;
"Lei n.º 10.931":	É a Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
"Lei n.º 6.385":	É a Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada;
"Lei n.º 9.514":	É a Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
"Lei n.º 14.430":	A Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor;
"Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro":	Significa as Leis nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 14.133, de 1º de abril de 2021, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 7.492, de 16 de junho de 1986, e nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, as Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (*Foreign Corrupt Practices Act*) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (*United Kingdom Bribery Act*), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (*Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*), de 1997;
"Legislação Socioambiental":	Significa as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a parte atue;
"Locatária" ou "Devedora":	Significa a **SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, n.º 6.000, lote 2 Pal 48959 Anexo A, Jacarepaguá, CEP 22775-005, inscrita no CNPJ sob o nº 06.057.223/0001-71;
"LTV Máximo"	Significa partir da Primeira Data de Verificação do LTV Máximo e em cada Data de Verificação do LTV Máximo subsequente, a razão entre (i) o saldo devedor dos CRI; e (ii) o somatório do Valor Atualizado (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária) dos Imóveis objeto das Alienações Fiduciárias e dos montantes depositados no

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

	Fundo de Garantia LTV, o qual deverá ser igual ou inferior a 65% (sessenta e cinco por cento).
"Meios de Divulgação":	Significa a página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) do Coordenador Líder; (iii) B3; e (iv) da CVM;
"MDA":	O Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, para distribuição primária;
"Obrigações Garantidas":	Significam (i) os Créditos Imobiliários; (ii) a totalidade das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários; (iii) a totalidade das obrigações pecuniárias ou não, assumidas pelos Cedentes nos termos do Contrato de Cessão, tais como a Recompra Compulsória e a Multa Indenizatória; e (iv) todos e quaisquer tributos, taxas, honorários advocatícios e despesas judiciais e/ou extrajudiciais incidentes sobre a excussão das Garantias;
"Oferta":	A distribuição pública dos CRI realizada sob o rito de registro automático, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII, inciso (a) da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada exclusivamente a Investidores Profissionais;
"Operação"	Significa a presente operação de securitização objeto deste Termo de Securitização.
"Patrimônio Separado":	É o patrimônio a ser constituído pela Emissora, após a instituição do Regime Fiduciário, o qual abarcará os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e as Garantias, incluindo a Conta do Patrimônio Separado e os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, nos termos dos artigos 25 e 26 da Lei n.º 14.430. O Patrimônio Separado destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
"Período de Capitalização":	O intervalo de tempo que se inicia (i) na primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração do CRI respectivo (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na data do último pagamento efetivo da Remuneração (inclusive) e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração do CRI respectivo, conforme o caso (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

	Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI;
"Primeira Data de Verificação LTV Máximo"	Significa o dia 20 de dezembro de 2026;
"Regime Fiduciário":	Significa o regime fiduciário a ser instituído sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, por meio de aditamento a este Termo de Securitização, na forma dos artigos 25 e 26 da Lei n.º 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos CRI a eles afetados;
"Regras e Procedimentos ANBIMA"	Significa as "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, conforme em vigor na presente data;
"Remuneração"	Tem o seu significado atribuído na Cláusula 3.6 deste Termo de Securitização;
"Resolução CVM 17":	Significa a Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada;
"Resolução CVM 30":	Significa a Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;
"Resolução CVM 60":	Significa a Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada;
"Resolução CVM 160":	Significa a Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;
"Recompra Facultativa"	Significa a possibilidade dos Cedentes realizarem a recompra antecipada facultativa de parte ou da totalidade dos Créditos Imobiliários a qualquer tempo a partir do 24 (vigésimo quarto) mês (exclusive), contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de dezembro de 2027 pelo valor do saldo dos CRI, nos termos a serem previstos no Contrato de Cessão, acrescido de Prêmio, conforme abaixo definido na Cláusula 6.1.3;

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

"Rzeka"	Significa a **SUKCES RZEKA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.,** sociedade limitada, com sede na Alameda dos Arapanes, n° 631, bloco II, conjunto 111, sala 08, Moema, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.524-001, inscrita no CNPJ sob o nº 60.507.656/0001-27, e registrada perante a JUCESP sob o NIRE 35266255816;
"Seguro"	Significam as apólices de seguros contratadas em relação aos Imóveis e que serão objeto de endosso em favor da Emissora ou de contratação em benefício da Emissora, conforme o caso e conforme a ser previsto no Contrato de Cessão;
"Strumien"	Significa a **SUKCES STRUMIEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Ibirapuera, n° 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 14, Indianópolis, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.028-900, inscrita no CNPJ sob o nº 61.860.393/0001-06, e registrada perante a JUCESP sob o NIRE 35267474694;
"Taxa de Administração"	Significa a taxa de administração devida à Securitizadora, conforme Anexo VIII ao presente Termo de Securitização;
"Termo" ou "Termo de Securitização":	Significa o presente "*Termo De Securitização De Créditos Imobiliários, em Série Única, da 488ª (Quadringentésima Octogésima Oitava) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados Em Créditos Imobiliários Devidos Pela Sendas Distribuidora S.A.*", conforme eventualmente aditado de tempos em tempos;
"Titulares dos CRI":	Significa os investidores detentores de CRI;
"Valor da Cessão":	Significa o preço da cessão dos Créditos Imobiliários, conforme a ser estabelecido no Contrato de Cessão, correspondente à soma do Valor de Cessão Araguaína, do Valor de Cessão Araruama, do Valor de Cessão Ribeirão Preto, do Valor de Cessão Capão Redondo, no valor total de R$ 276.000.000,00 (duzentos e setenta e seis milhões de reais);
"Valor da Cessão Araguaína"	Significa o preço a ser pago pela Emissora pela cessão dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Araguaína, correspondente a R$ 26.869.802,96 (vinte e seis milhões, oitocentos e sessenta e nove mil, oitocentos e dois reais e noventa e seis centavos);
"Valor da Cessão Araruama"	Significa o preço a ser pago pela Emissora pela cessão dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Araruama, correspondente a R$ 54.615.362,44 (cinquenta e quatro milhões,

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

	seiscentos e quinze mil, trezentos e sessenta e dois reais e quarenta e quatro centavos);
"Valor da Cessão Capão Redondo"	Significa o preço a ser pago pela Emissora pela cessão dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Capão Redondo, correspondente a R$ 111.561.859,33 (cento e onze milhões, quinhentos e sessenta e um mil, oitocentos e cinquenta e nove reais e trinta e três centavos);
"Valor da Cessão Ribeirão Preto"	Significa o preço a ser pago pela Emissora pela cessão dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Ribeirão Preto, correspondente a R$ 82.952.975,27 (oitenta e dois milhões, novecentos e cinquenta e dois mil, novecentos e setenta e cinco reais e vinte e sete centavos);
"Valor Inicial do Fundo de Despesas"	R$130.000,00 (cento e trinta mil reais);
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas"	R$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais).
"Valor Inicial do Fundo Para Quitação da Dívida Existente"	R$ 15.849.243,91 (quinze milhões, oitocentos e quarenta e nove mil, duzentos e quarenta e três reais e noventa e um centavos).
"Valor Mínimo do Fundo Para Quitação da Dívida Existente"	Significa o montante de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), o qual deverá ser observado, mensalmente, até a quitação da Dívida Existente.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Por meio de aditamento a este Termo de Securitização, a Emissora vinculará, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, a serem representados pelas CCI, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na Cláusula Terceira abaixo.

2.2. Autorização: 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 em29 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.

2.3. Origem dos Créditos Imobiliários: As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, serão emitidas sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, nos termos da Lei n.º 10.931.

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

2.3.1. A Escritura de Emissão de CCI pelas quais as CCI serão emitidas, será devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931.

2.3.2. Os Cedentes declararão, no âmbito do Contrato de Cessão, que a operação de securitização e os Créditos Imobiliários cumprem com todos os requisitos estabelecidos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada, em especial não serem os Créditos Imobiliários decorrentes de operações entre partes relacionadas, 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.

2.4. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão custodiados junto à Instituição Custodiante, conforme previsto nos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60, bem como serão registrados na B3, pela Securitizadora, conforme previsto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei n.º 14.430, sendo o Regime Fiduciário instituído por meio da declaração constante do Anexo VII a este Termo de Securitização.

2.4.1. A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei n.º 10.931 e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

2.4.2. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

2.4.3. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Securitizadora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

2.5. Vinculação: A Emissora declara que, por meio de aditamento a este Termo de Securitização, serão vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, a serem representados pelas CCI, de sua titularidade, com valor total de R$ 534.151.740,00 (quinhentos e trinta e quatro milhões cento e cinquenta mil setecentos e quarenta reais), na Data de Emissão.

2.6. Aquisição dos Créditos Imobiliários: A titularidade dos Créditos Imobiliários será adquirida pela Emissora mediante a celebração do Contrato de Cessão e previamente à primeira integralização dos CRI.

2.7. Valor da Cessão: Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Emissora pagará aos Cedentes, o

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Valor da Cessão, nos prazos e termos a serem previstos no Contrato de Cessão, observado que serão descontados do Valor da Cessão, por conta e ordem dos Cedentes, na proporção que cada valor de cessão representa em face do Valor da Cessão: (a) o montante correspondente às despesas incorridas com a estruturação da Oferta, conforme descritas no Anexo VIII deste Termo de Securitização ("Despesas Iniciais"); (b) o montante necessário para a constituição do Fundo de Despesas; e (c) apenas e exclusivamente do Valor da Cessão Araguaína o montante correspondente ao Valor Inicial do Fundo para Quitação da Dívida Existente.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI

3.1. Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, possuem as seguintes características:

a) Emissão: 488ª (quadringentésima octogésima oitava);

b) Série: única;

c) Data de Emissão: 15 de dezembro de 2025;

d) Quantidade de CRI: Serão emitidos 276.000 (duzentos e setenta e seis mil) CRI;

e) Valor Total da Emissão: O Valor Total da Emissão será de R$ 276.000.000,00 (duzentos e setenta e seis milhões de reais) ("Valor Total da Emissão");

f) Valor Nominal Unitário: R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;

g) Distribuição parcial: Não será admitida a distribuição parcial dos CRI, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160;

h) Prazo da Emissão e Data de Vencimento: Os CRI terão prazo de vencimento de 5.481 (cinco mil quatrocentos e oitenta e um) dias, a contar da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 17 de dezembro de 2040 ("Data de Vencimento");

i) Lastro dos CRI: Os CRI serão lastreados pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI;

j) Reajuste: Não aplicável;

k) Atualização Monetária: o Valor Nominal Unitário dos CRI serão atualizados monetariamente, nos termos da Cláusula 3.5 abaixo;

l) Remuneração: A partir da primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Atualizado incidirão juros remuneratórios correspondentes a 8,7895% (oito inteiros e sete mil oitocentos e noventa e cinco décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis,

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive);

m) Periodicidade de Pagamento de Amortização: Mensalmente, nas datas de pagamento previstas no Anexo I a este Termo de Securitização;

n) Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI: Os valores relativos à Remuneração dos CRI serão pagos mensalmente, nas datas de pagamento previstas no Anexo I a este Termo de Securitização (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI" ou "Data de Pagamento");

o) Incorporação de Juros: Conforme datas previstas no Anexo I a este Termo de Securitização, haverá incorporação dos juros em 15/01/26 apenas.

p) Regime Fiduciário: Sim;

q) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;

r) Local de Emissão: Cidade e Estado de São Paulo;

s) Garantia flutuante: Não;

t) Garantias: Os CRI não contarão com nenhum tipo de garantia. Não obstante, nos termos dos Documentos da Operação, as Obrigações Garantidas contarão com a Alienação Fiduciária de Imóveis e o endosso dos Seguros, observado o disposto nas Cláusulas 5.1 e seguintes do presente Termo de Securitização;

u) Código ISIN: BRRBRACIR184;

v) Classificação ANBIMA dos CRI: Nos termos do artigo 4º do Anexo Complementar IX – Classificação de CRI e CRA, das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: (i) Categoria: corporativo, uma vez que os Imóveis e os Créditos Imobiliários deles decorrentes possuem destinação e natureza comercial, nos termos da alínea "b" do inciso I do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; (ii) Concentração: concentrado, uma vez que 100%, ou seja, mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos por um único devedor, qual seja, a Devedora, nos termos da alínea "b" do inciso II do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; (iii) Tipo de Segmento: imóveis comerciais, nos termos da alínea "e" do inciso III do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; (iv) Tipo de Contrato Lastro: contratos de locação, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem dos Contratos de Locação, nos termos da alínea "b" do inciso IV do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. ***Essa classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.***

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

3.2. Distribuição e Negociação: Os CRI serão distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, em regime de garantia firme de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição, e depositados eletronicamente pela Emissora:

(i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos CRI realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3; e

(ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

3.2.1. Os CRI adquiridos no âmbito da Oferta somente poderão ser negociados no mercado secundário, nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160 160 e com o artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, junto **(i)** a Investidores Profissionais, no Dia Útil imediatamente subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento; **(ii)** a investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e, conforme aplicável, 13 da Resolução CVM 30, após decorridos 6 (seis) meses da divulgação do Anúncio de Encerramento. A negociação entre o público investidor em geral não é permitida, uma vez que os requisitos estabelecidos na regulamentação pertinente, na presente data, não se encontram atendido.

3.3. Forma e Comprovação da Titularidade: Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade o extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome do respectivo Titular dos CRI, enquanto estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, será admitido como comprovante de titularidade o extrato emitido pelo Escriturador caso os CRI estejam custodiados eletronicamente na B3.

3.4. Impontualidade no Pagamento: Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força deste Termo de Securitização, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, calculados desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, acrescido da Atualização Monetária, se aplicável, e da Remuneração devida, que continuará a incidir sobre o valor original do débito em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.

3.5. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário, ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado anualmente, pela variação positiva do IPCA/IBGE ("Atualização Monetária"), calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis, desde a 1ª (primeira) Data de Integralização dos CRI ou desde a última Data de Atualização (inclusive), o que ocorrer por último e conforme o caso, até a próxima Data de Atualização (exclusive) ("Valor Nominal Unitário

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Atualizado"), sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, de acordo com a seguinte fórmula:

$$\boldsymbol{SD_a = VN_b \times C}$$

onde:

SD_a = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_b = Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, após incorporação de juros, atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator das variações anuais acumuladas do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme fórmulas abaixo.

(i) Para o cálculo das atualizações monetárias nas Datas de Atualização (inclusive):

$$C = \left(\frac{NI_m}{NI_{m-1}}\right)$$

NI_m = valor do número-índice do IPCA, referente ao segundo mês imediatamente anterior à Data de Atualização em questão;

NI_{m-1} = valor do número-índice do IPCA, referente ao segundo mês imediatamente anterior à última Data de Atualização;

(i) Para o cálculo dos eventos de Resgate Antecipado entre Datas de Atualização, será considerada a fórmula a seguir.

$$C = \left(\frac{NI_1}{NI_0}\right) \times \left(\frac{NI_2}{NI_1}\right)^{\frac{dup}{dut}}$$

NI_0 = valor do número-índice do IPCA, referente ao segundo mês imediatamente anterior a última Data de Atualização e caso ocorra algum evento de Resgate Antecipado ou Recompra dos CRI entre da Data de Emissão e a 1ª (primeira) Data de Atualização, será considerado para o cálculo o valor do número-índice do IPCA, referente ao mês de Novembro de 2025.

NI_1 = valor do número-índice do IPCA, referente ao segundo mês imediatamente anterior a última Data de Aniversário

NI_2 = valor do número-índice do IPCA, referente ao segundo mês imediatamente anterior a próxima Data de Aniversário

dup = número de dias úteis entre a Data de Integralização ou a última Data de Aniversário, conforme o caso e a data de cálculo;

dut = número de dias úteis entre a última Data de Aniversário e a Data de Aniversário imediatamente subsequente.

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Indisponibilidade do IPCA

3.5.1. No caso de indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por mais de 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicada, em sua substituição: (i) o Índice Geral de Preços – Mercado, calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) ("IGP-M"); ou (ii) exclusivamente na ausência deste, a Emissora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial de Titulares de CRI, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, de comum acordo com o Cedente, sobre o novo parâmetro de atualização monetária ("Taxa Substitutiva"). Tal Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ser realizada observando os termos e condições deste Termo de Securitização.

3.5.1.1 Até a deliberação da Taxa Substitutiva, será utilizada a variação acumulada dos 12 (doze) últimos índices publicados anteriormente à data base.

3.5.1.2 Caso o IPCA ou, se aplicável, o IGP-M venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA ou, se aplicável, o IGP-M divulgado passará novamente a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária e do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme aplicável.

3.5.1.3 Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre o Cedente e a Emissora, conforme assim orientada pelos Titulares de CRI ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI por falta de quórum de instalação, em segunda convocação, ou por falta de quórum de deliberação, na forma prevista neste Termo de Securitização, a Emissora deverá informar ao Cedente acerca da deliberação tomada pelos titulares dos CRI, ou a ausência dela, o que acarretará evento de recompra compulsória da totalidade dos Créditos Imobiliários pelo Cedente ("Recompra Antecipada – Indisponibilidade IPCA") no prazo de 30 (trinta) dias contados (a) da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI; (b) da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido, considerando a segunda convocação; ou, com o consequente resgate antecipado da totalidade dos CRI, pelo saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* até a data do efetivo resgate antecipado dos CRI.

3.6. Juros Remuneratórios: A partir da primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Atualizado incidirão juros remuneratórios correspondentes a 8,7895% (oito inteiros e sete mil oitocentos e noventa e cinco décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração"). A Remuneração dos CRI será calculada conforme fórmula abaixo:

$$J_i = VN_a \; x \; (FatorJuros - 1)$$

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

onde:

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

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

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

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

onde:

taxa = 8,7895 (oito inteiros e sete mil oitocentos e noventa e cinco décimos de milésimos) ; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou a última Data do Pagamento de Remuneração (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

3.7. Amortização: O cálculo da amortização será realizado com base na seguinte fórmula, observada a Cláusula Sexta:

$$AMT_i = VN_a \times TA$$

AMT_i = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido na Cláusula 3.5 acima;

TA = Taxa de Amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, conforme Anexo I ao presente Termo de Securitização.

3.8. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3, e/ou, ainda, com os procedimentos adotados pelo Escriturador, para os CRI que não estejam custodiadas eletronicamente na B3, ou ainda na sede da Emissora, se for o caso.

3.9. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora, até o primeiro Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

um dia que não seja considerado um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

3.9.1. Sempre que necessário, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, pelo número de dias necessários para assegurar que entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI sempre decorra até 2 (dois) Dias Úteis, com exceção da Data de Vencimento dos CRI.

3.10. Prioridade de Pagamentos: Os Créditos Imobiliários que venham a ser pagos para a Emissora serão utilizados conforme a seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o cumprimento integral do item anterior, quando aplicável ("Ordem de Prioridade"):

(a) Despesas do Patrimônio Separado vencidas, incorridas, não pagas, bem como as despesas do mês corrente, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados do Patrimônio Separado dos CRI, contratado às expensas do Patrimônio Separado dos CRI;

(b) Recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;

(c) Pagamento de quaisquer multas ou penalidades relacionadas aos CRI, incluindo eventuais Encargos Moratórios dos CRI;

(d) Pagamento de eventuais parcelas de remuneração em atraso dos CRI, se houver;

(e) Pagamento de parcela(s) de amortização ordinária dos CRI, vencida(s) e não pagas, se houver;

(f) Pagamento das parcelas de Remuneração dos CRI do respectivo período;

(g) Pagamento de parcela(s) de amortização dos CRI do respectivo período ou valor correspondente em caso de resgate antecipado dos CRI, se aplicável;

(h) Recomposição do Fundo Para Pagamento da Dívida Existente e do Fundo de Garantia LTV; e

(i) Eventuais excedentes serão liberados para os Cedentes nas Contas de Recebimento e na proporção de cada um, a título de resolução da cessão, conforme previsto na Cláusula 3.2.2. do Contrato de Cessão.

3.11. Subscrição e Integralização dos CRI: Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, a seguir definido, em moeda corrente nacional de acordo com os procedimentos da B3. Os CRI serão integralizados à vista, no ato da subscrição, sendo integralizados **(i)** na primeira data de integralização dos CRI ("Data de Integralização"), pelo Valor

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Nominal Unitário; e (ii) para as demais integralizações, pelo Valor Nominal Atualizado, abaixo definido, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização"). Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a exclusivo critério do Coordenador Líder, no ato de subscrição dos CRI, sendo que, caso aplicável, o ágio ou deságio, conforme o caso, será: **(i)** o mesmo para todos os CRI de cada uma das séries integralizados em uma mesma data; **(ii)** aplicado em função de condições objetivas de mercado, tais como: **(a)** alteração na taxa SELIC; **(b)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração no IPCA; **(d)** alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3, ou **(e)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio, entre outros) divulgada pela ANBIMA; e **(iii)** não poderá alterar os custos totais (custo *all in*) dos Cedentes estabelecidos no Contrato de Cessão.

3.11.1. A integralização dos CRI será realizada via B3, segundo procedimentos de liquidação estabelecidos pelo próprio ambiente.

3.11.2. Os CRI somente serão integralizados após a verificação, pela Securitizadora, das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes Integralização"):

i. registro do Contrato de Cessão perante o competente cartório de registro de títulos e documentos;

ii. recebimento, pela Securitizadora, da conclusão da diligência jurídica (*due diligence*) da Operação realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, em padrão de mercado, a exclusivo critério da Securitizadora;

iii. recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelo assessor legal dos Cedentes contratado 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; e

iv. cumprimento integral e cumulativo das condições precedentes descritas no Contrato de Distribuição, a exclusivo critério do Coordenador Líder, ou a sua dispensa pelo Coordenador Líder.

3.12. Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, sobre a Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Despesas, o Fundo Para

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Pagamento da Dívida Existente, Fundo de Garantia LTV e as Garantias, nos termos dos artigos 25, 26 e seguintes da Lei n.º 14.430 e da Cláusula Sétima abaixo. Ainda, o Regime Fiduciário, a ser instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei n.º 14.430.

3.13. Destinação de Recursos: O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Titulares dos CRI será utilizado pela Emissora para pagamento do Valor da Cessão decorrente da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários à Emissora.

3.14. A Oferta deverá ser registrada pelo Coordenador Líder perante a ANBIMA, nos termos do art. 15 das Regras e Procedimentos ANBIMA e do art. 19 do Código de Ofertas Públicas, no prazo de 7 (sete) dias contados da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento").

CLÁUSULA QUARTA – FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

4.1. Os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, e, portanto, a Oferta será registrada perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes. O registro da Oferta na CVM observará o rito do registro automático de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários previsto no artigo 26, inciso VIII, inciso (a), da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada exclusivamente a Investidores Profissionais.

4.2. Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o período de distribuição somente terá início após: (i) a obtenção do registro da Oferta pela CVM; e (ii) a divulgação do Anúncio de Início da Oferta, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nos Meios de Divulgação.

4.3. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, nos termos do Contrato de Distribuição ou no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, o que ocorrer primeiro, sendo certo que não haverá a possibilidade de distribuição parcial dos CRI.

4.4. Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

4.5. Declarações: São apresentadas, nos Anexos IV e V ao presente Termo de Securitização, as declarações emitidas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, respectivamente, e nos Anexos VI e VII, ao presente Termo de Securitização, pela Instituição Custodiante e pela Emissora, respectivamente.

CLÁUSULA QUINTA – GARANTIAS

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

5.1. Garantias: Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da emissão do CRI.

5.1.1. Não obstante, foi avençado no Contrato de Cessão que, com a finalidade de garantir o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, relativas aos CRI, serão constituídas pelos Cedentes as Alienações Fiduciária de Imóveis e o endosso ou contratação em benefício da Emissora dos Seguros, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis e do Contrato de Cessão, respectivamente.

CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

6.1. Resgate Antecipado Obrigatório Total: Os CRI serão resgatados antecipadamente de forma total ("Resgate Antecipado Obrigatório Total"), na hipótese de: (i) ocorrência de um dos Eventos de Recompra Compulsória (conforme definido no Contrato de Cessão) que afete a totalidade dos Créditos Imobiliários, (ii) ocorrência de qualquer Evento de Multa Indenizatória que impacte a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos a serem previstos no Contrato de Cessão; ou (iii) ocorrência de Recompra Facultativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos da a serem previstos no Contrato de Cessão; ou (iv) ocorrência de Pagamento Antecipado – Indisponibilidade IPCA.

6.1.1. A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses acima para promover o Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora deverá informar aos Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, o evento que ensejará o Resgate Antecipado Obrigatório Total, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento ou da data em que ocorrer ou em que devesse ter ocorrido a Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberar sobre um Evento de Recompra Não Automática. Para fins deste dispositivo, a Emissora deverá comunicar a B3 com prazo de antecedência mínimo de 3 (três) Dias Úteis em relação à data em que o respectivo Resgate Antecipado Obrigatório Total será implementado.

6.1.2. Por ocasião do Resgate Antecipado Obrigatório Total previsto nos itens (i) e (ii) da Cláusula 6.1, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento de montante equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, acrescido (i) da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a Data de Pagamento da respectiva Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Obrigatório Total; (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Obrigatório Total, se houver.

6.1.3. Por ocasião do Resgate Antecipado Obrigatório Total em decorrência da Recompra Facultativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, o valor devido pelos Cedentes será equivalente ao saldo devedor dos CRI, a ser apurado na data da efetiva Recompra Facultativa, acrescido de prêmio

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

equivalente a 0,70% (setenta centésimos por cento), conforme fórmula de cálculo abaixo ("Prêmio Recompra Facultativa"):

$$\textbf{Valor da } Recompra\ Facultativa = \textbf{Saldo Devedor Atualizado dos CRI X Prêmio de } Recompra\ Facultativa\ X\ Duration\ Remanescen$$

Sendo:

Saldo Devedor Atualizado dos CRI: Saldo devedor atualizado dos CRI, a ser calculado nos termos do Termo de Securitização, bem como eventuais Despesas (conforme abaixo definido), tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos neste Contrato ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data da efetiva Recompra Facultativa.
Prêmio de Recompra Facultativa: 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano

Duration Remanescente: Calculada conforme fórmula abaixo:

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

n = número de pagamentos de remuneração e/ou amortização;

t = número de dias úteis entre a data da Recompra Facultativa e a data prevista de pagamentos de remuneração e/ou amortização programados

FCt = valor projetado de pagamento de remuneração e/ou amortização programados no prazo de t Dias Úteis

i = Remuneração dos CRI, conforme definida na Cláusula 3.6 do Termo de Securitização

6.1.4. A Emissora comunicará os Titulares dos CRI acerca da Recompra Facultativa e consequentemente Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, a qual deverá constar: (i) a data do Resgate Antecipado Obrigatório Total; (ii) menção ao valor do Resgate Antecipado Obrigatório Total; (iii) data de realização da recompra que der causa ao Resgate Antecipado Obrigatório Total; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Obrigatório Total.

6.1.5. Os CRI objeto do Resgate Antecipado Obrigatório Total serão obrigatoriamente cancelados.

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

6.1.6. A data para realização de qualquer Resgate Antecipado Obrigatório Total deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

6.2. Amortização Extraordinária Obrigatória: Os CRI serão amortizados extraordinariamente de forma parcial ("Amortização Extraordinária Obrigatória"), na hipótese de: (i) ocorrência de um dos Eventos de Recompra Compulsória que afete parcialmente os Créditos Imobiliários, nos termos a serem previstos no Contrato de Cessão, e, consequentemente, na parcela do saldo devedor dos CRI; (ii) ocorrência de qualquer Eventos de Multa Indenizatória que impacte parcialmente os Créditos Imobiliários, nos termos a serem previstos no Contrato de Cessão, e, consequentemente, na parcela do saldo devedor dos CRI; ou (iii) ocorrência de Recompra Facultativa de parte dos Créditos Imobiliários.

6.2.1. A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses acima para promover a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora deverá informar aos Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, o evento que ensejará a Amortização Extraordinária Obrigatória, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento ou da data em que ocorrer ou em que devesse ter ocorrido a Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberar sobre um Evento de Recompra Não Automática. Para fins deste dispositivo, a Emissora deverá comunicar a B3 com prazo de antecedência mínimo de 3 (três) Dias Úteis em relação à data em que o respectivo resgate será implementado.

6.2.2. Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória prevista na Cláusula 6.2, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento de montante equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, acrescido (i) da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a Data de Pagamento da respectiva Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória; (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória, se houver; e (iii) do prêmio calculado de acordo com a fórmula abaixo:

$$\boldsymbol{Valor\ da}\ Amortização\ Extraordinária\ Obrigatória$$
$$= \boldsymbol{Saldo\ Devedor\ Atualizado\ dos\ CRI\ X\ Percentual\ Imóvel_n\ X\ Prêmio\ da}\ Amortização\ Extraord$$

Sendo:

Saldo Devedor Atualizado dos CRI: Saldo devedor atualizado dos CRI, a ser calculado nos termos do Termo de Securitização, bem como eventuais Despesas (conforme abaixo definido), tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Cessão ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data da efetiva Recompra Compulsória Parcial.

Percentual imóvel n: $\dfrac{Valor\ da\ Cessão\ do\ imóvel\ n}{Valor\ da\ Cessão}$

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Valor da Cessão do Imóvel n: corresponde ao valor correspondente ao Valor de Cessão do respectivo Imóvel, conforme previsto na Cláusula 3.2 do Contrato de Cessão.

Prêmio da Amortização Extraordinária Obrigatória: 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano

Duration Remanescente: Calculada conforme fórmula abaixo:

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

n = número de pagamentos de remuneração e/ou amortização;

t = número de dias úteis entre a data da Recompra Compulsória Parcial e a data prevista de pagamentos de remuneração e/ou amortização programados

FCt = valor projetado de pagamento de remuneração e/ou amortização programados no prazo de t Dias Úteis

i = Remuneração dos CRI, conforme definida na Cláusula 3.6 do Termo de Securitização.

6.2.3. Caso ocorra qualquer um dos eventos a serem descritos e caracterizados como eventos de recompra automática no do Contrato de Cessão ("Evento de Recompra Automática"), os Cedentes serão obrigados, de forma irrevogável e irretratável, a recomprar total ou parcialmente os Créditos Imobiliários.

6.2.4. A ocorrência de qualquer um dos eventos a serem descritos e caracterizados como eventos de recompra não automática no Contrato de Cessão ("Evento de Recompra Não Automática" e em conjunto com os Eventos de Recompra Automática, "Eventos de Recompra Compulsória") pode acarretar a Recompra Compulsória não automática dos Créditos Imobiliários, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.3.3 abaixo.

6.2.5. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Recompra Não Automática (observados os respectivos prazos de cura, se houver) previstos na Cláusula 6.3.2 acima, a Securitizadora deverá convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, assembleia especial de titulares dos CRI, a se realizar nos termos previstos no Termo de Securitização, para que seja deliberada a não realização da Recompra Compulsória, cuja deliberação deverá ser tomada por Titulares dos CRI, que representem pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação em primeira convocação ou 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares dos CRI presentes, desde que estejam presentes titulares dos CRI representando, no mínimo, 25% (vinte e

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

cinco por cento) dos titulares dos CRI em circulação, em segunda convocação, caso contrário, independentemente do motivo (falta de quórum de instalação em segunda convocação ou, caso instalada, falta de quórum de aprovação), deverá ser declarada a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários CRI, observada a Cláusula 6.3.4. abaixo.

6.2.6. Em relação ao Evento de Recompra a ser previstos no item 4.1.1 (ix), caso seja do interesse dos Cedentes realizar qualquer alteração de controle, poderá ser convocada uma Assembleia Especial de Investidores para que seja deliberada a não autorização para alteração do controle, cuja deliberação deverá ser tomada por Titulares dos CRI, que representem pelo menos 20% (vinte por cento) dos CRI em circulação em primeira ou segunda convocação, sendo certo que, caso contrário, independentemente do motivo (falta de quórum de instalação em segunda convocação ou, caso instalada, falta de quórum de aprovação), deverá ser declarada a autorização para realização da alteração de controle, desde que o novo Controlador observe todos as Leis Socioambientais, a Legislação Anticorrupção e os requisitos descritos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, para realização de operações de CRI, nos termos do Contrato de Cessão, bem como não seja Contraparte Restrita ou incorporada em um Território Sancionado.

6.2.7. Observado o disposto na Cláusula 6.3.7 abaixo, o valor do pagamento a ser efetuado pelos Cedentes à Cessionária na hipótese da Recompra Compulsória deve ser equivalente ao montante do saldo devedor dos CRI, a ser calculado nos termos deste Termo de Securitização, bem como eventuais Despesas (conforme abaixo definido), tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Cessão ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data da efetiva Recompra Compulsória ("Valor de Recompra Compulsória").

6.2.8. Na hipótese de Recompra Compulsória, os Cedentes pagarão o Valor de Recompra Compulsória, no prazo de até 15 (quinze) dias corridos a contar (i) da data de recebimento da notificação comunicando a ocorrência do evento que tiver dado causa no caso de Evento de Recompra Automática; ou (ii) da data de recebimento da notificação comunicando a realização da assembleia especial de titulares dos CRI prevista na Cláusula 6.3.3 ou a não ocorrência, caso não instalada a assembleia, no caso de Evento de Recompra Não Automática.

6.2.9. Na hipótese da ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória que preveem a forma "parcial" nos respectivos itens ("Recompra Compulsória Parcial"), a Recompra Compulsória deverá ocorrer com relação aos Créditos Imobiliários afetados, conforme descrito nos referidos itens; enquanto que na hipótese da ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória que preveem a forma "total" nos respectivos itens, a Recompra Compulsória deverá ocorrer na totalidade dos Créditos Imobiliários.

6.3. Para fins de esclarecimento, seguem abaixo as disposições relativas à Multa Indenizatória:

6.3.1. Multa Indenizatória. Os Cedentes responderão pela legitimidade, existência e validade dos

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão, de modo que os Cedentes pagarão à Securitizadora a Multa Indenizatória (conforme abaixo definida), caso ocorra qualquer um dos eventos a serem previstos e caracterizados como eventos de multa indenizatória no Contrato de Cessão ("Evento de Multa Indenizatória").

6.4. Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, os Cedentes pagarão à Securitizadora, multa compensatória, a título de indenização, na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil ("Multa Indenizatória").

6.5. A Multa Indenizatória será paga no prazo de 15 (quinze) dias corridos a contar da ocorrência do Evento de Multa Indenizatória ou do recebimento, pelos Cedentes, de notificação por escrito enviada pela Securitizadora.

6.6. Caso o Evento de Multa Indenizatória ocorra apenas em relação a determinados Créditos Imobiliários, o pagamento da Multa Indenizatória deverá ser realizado proporcionalmente apenas em relação ao Crédito Imobiliário que venha a ser afetado.

6.7. O pagamento da Recompra Compulsória exclui o pagamento da Multa Indenizatória e vice-versa.

CLÁUSULA SÉTIMA – REGIME FIDUCIÁRIO

7.1. Regime Fiduciário: Nos termos dos artigos 25, 26 e seguintes da Lei n.º 14.430, a Emissora instituirá o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e sobre as Garantias a eles vinculada, o Fundo de Despesas, o Fundo Para Pagamento da Dívida Existente, o Fundo de Garantia LTV e quaisquer valores depositados na Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que todos os recursos decorrentes das Garantias somente poderão ser utilizados conforme Cláusulas 5.1 e seguintes acima.

7.1.1. O presente Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão custodiados junto à Instituição Custodiante, conforme previsto nos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60, bem como serão registrados na B3, pela Securitizadora, conforme previsto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei n.º 14.430, sendo o Regime Fiduciário instituído por meio da declaração constante do Anexo VII a este Termo de Securitização.

7.2. Separação Patrimonial: Os Créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, serão destacados do patrimônio da Emissora e passarão a constituir patrimônio 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 manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 27, da Lei n.º 14.430, sendo certo que todos os recursos decorrentes das Garantias somente poderão ser utilizados conforme Cláusula 5.1 e seguintes acima.

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

7.2.1. O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, na forma da Cláusula 7.1 acima.

7.2.2. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado, sendo certo que todos os recursos decorrentes das Garantias somente poderão ser utilizados conforme Cláusulas 5.1 e seguintes acima.

7.2.3. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

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

7.2.3.2 Na Assembleia Especial de Titulares dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

7.2.4. Na forma do artigo 27 da Lei n.º 14.430, os Créditos Imobiliários e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto (i) eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158, e (ii) que todos os recursos decorrentes das Garantias somente poderão ser utilizados conforme Cláusulas 5.1 e seguintes.

7.2.5. A Emissora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Titulares dos CRI, pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de qualquer natureza, incluindo, mas não se limitando a fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, no caso de aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158.

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

7.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado: Os pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários, enquanto depositados na Conta do Patrimônio Separado, integrarão o lastro dos CRI até sua data de resgate ou pagamento integral. Todos e quaisquer recursos relativos a pagamentos dos Créditos Imobiliários, bem como da excussão das Garantias, serão expressamente vinculados aos CRI, não estando sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Securitizadora, por força do regime fiduciário a ser constituído pela Securitizadora por meio deste Termo de Securitização. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as Garantias, quando constituídas, a Conta do Patrimônio Separado estarão sujeitos às seguintes condições:

(i) constituirão patrimônio separado, não se confundindo 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 ou títulos de securitização;

(ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral dos CRI, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas no Termo de Securitização, conforme 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 neste 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; e

(vi) responderão somente pelas obrigações inerentes aos CRI.

7.4. Aplicações Financeiras: Todos os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado, a título do Fundo de Despesas, Fundo para Quitação da Dívida Existente e Fundo de Garantia LTV poderão ser aplicados pela Emissora nas Aplicações Financeiras Permitidas.

7.4.1. As Aplicações Financeiras Permitidas, uma vez realizadas com recursos oriundos do Patrimônio Separado, passarão a estar incluídas expressamente no Patrimônio Separado e a estar sujeitas ao Regime Fiduciário, incluindo seu valor de principal e todos e quaisquer acréscimos a que a Emissora fizer jus (inclusive, sem limitação, rendimentos, juros, encargos, multas, bonificações, etc.).

7.4.2. Todos os recursos existentes na Conta do Patrimônio Separado, inclusive oriundos das Aplicações Financeiras Permitidas, deverão ser utilizados na forma da Ordem de Prioridade prevista na Cláusula 3.10 acima, sendo vedada sua utilização pela Emissora para quaisquer fins estranhos à Emissão.

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

7.5. Administração do Patrimônio Separado: Observado o disposto nesta Cláusula 7, a Emissora, em conformidade com a Lei n.º 14.430, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos 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, podem ser reconhecidos pela Emissora, nos termos e condições expressamente previstos neste Termo de Securitização, sendo que tais resultados não serão parte do Patrimônio Separado. A Emissora elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras. O exercício social do Patrimônio Separado encerrará em 31 de dezembro de cada ano, sendo certo que o primeiro exercício findo será em 31 de dezembro de 2026.

7.5.1. 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.

7.5.2. A Emissora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração, calculada *pro rata die*, se necessário.

7.5.3. A Taxa de Administração será custeada pelos recursos do Patrimônio Separado, e será paga mensalmente, no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da Data de Integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, conforme previsto na Cláusula 7.5.4. abaixo.

7.5.4. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de em um segundo momento se reembolsarem com os Cedentes após a realização do Patrimônio Separado.

7.5.5. A Taxa de Administração será acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), tais como: **(i)** ISS, **(ii)** PIS; e **(iii)** COFINS, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora, bem como outros tributos que venham a incidir sobre a Taxa de Administração, em substituição aos dispostos anteriormente, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Emissora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fosse incidente.

7.5.6. O Patrimônio Separado ressarcirá a Emissora de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como, notificações, extração de certidões, contratação de especialistas, tais como auditoria, fiscalização, assessoria legal aos Titulares dos CRI, publicações em geral,

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

transportes, alimentação, viagens e estadias, razoavelmente incorridas, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar os Créditos Imobiliários. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão. A Emissora deverá manter os registros e comprovantes de todas as despesas que sejam arcadas pelo Patrimônio Separado.

7.5.7. Ainda, em quaisquer reestruturações que vierem a ocorrer ao longo do prazo de amortização integral dos CRI, que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, será devida à Emissora uma remuneração adicional, conforme previsto na Cláusula 9.1, alínea (a), item (i) abaixo.

7.5.8. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 90 (noventa) dias após o término do exercício social.

7.6. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão exercidas, a partir da presente data, pelos Cedentes em nome da Securitizadora, ou por outros terceiros a serem por ela contratados, incluindo-se nessas atividades, sem limitação:

(i) controlar mensalmente a evolução dos respectivos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas nos Contratos de Locação e nas CCI; e

(ii) informar imediatamente à Securitizadora quando tomar conhecimento de qualquer situação de inadimplemento da Locatária.

7.6.1. Os Cedentes, efetuarão, direta ou indiretamente, a cobrança da Locatária, em relação aos Créditos Imobiliários em atraso, nos seguintes termos:

(a) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, especialmente nos termos dos Contratos de Locação, sendo que todas as despesas inerentes serão arcadas diretamente pelos Cedentes; e

(b) usar da necessária diligência no acompanhamento das ações judiciais, em todos os seus trâmites até o final, em qualquer instância, foro ou tribunal, sendo que todas as despesas serão arcadas diretamente pelos Cedentes.

7.6.1.1 A obrigação de administração dos Créditos Imobiliários pelos Cedentes aqui estabelecida não implicará, em hipótese alguma, em solidariedade entre eles e a Devedora, no caso de inadimplemento de obrigação pela Devedora.

7.6.2. Adicionalmente, a partir da presente data, caberá à Securitizadora diretamente:

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

a) zelar e diligenciar para que os Créditos Imobiliários sejam realizados e recebidos nos termos dos Documentos da Operação, de modo a permitir o pagamento pontual dos valores devidos aos Titulares dos CRI, observada a obrigação da Locatária de pagar os Créditos Imobiliários ou outros valores por ela devidos nos termos dos Contratos de Locação, bem como os termos e condições estabelecidos no Contrato de Cessão e nas Garantias;

b) receber, de forma direta e exclusiva, todos os pagamentos que vierem a ser efetuados pela Locatária por conta dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação; e

c) emitir, em até 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes ao do recebimento do termo de quitação dos CRI, emitido pelo Agente Fiduciário, o termo de liberação das Garantias quando encerrados os compromissos contratuais por ela garantidos, conforme previsto nos Documentos da Operação.

7.7. Cobrança dos Créditos Imobiliários: A Securitizadora ou terceiro que assumir tal função, na qualidade de agente de cobrança, será responsável pela cobrança administrativa e judicial, se necessária, dos Créditos Imobiliários, os quais serão depositados na Conta do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA OITAVA – ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

(i) pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou 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 de Falências e Recuperação Judicial ou de quaisquer medidas antecipatórias aos eventos falimentares conforme descritas na Lei de Falências e Recuperação Judicial (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição);

(iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

(iv) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; e/ou

(v) qualificação, pela Assembleia Especial de Titulares de CRI, de um Evento de Vencimento Antecipado como um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado.

8.2. O cancelamento de registro da companhia securitizadora equipara-se a sua insolvência para

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

fins de aplicação dos procedimentos dispostos no artigo 31 da Lei nº 14.430, sendo certo que nesta hipótese a assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dependerá da concordância da Securitizadora.

8.3. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

8.4. Não estão inseridos nos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora das Cedentes ou Devedora, conforme aplicável.

8.5. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento do evento, nos termos do §2º, do artigo 39, da Resolução CVM 60, Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, do Patrimônio Separado. Tal Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá (i) ser convocada mediante edital publicado no sítio eletrônico da emissora, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias para a primeira convocação, e, caso não seja a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja realizada em primeira convocação, será publicado anúncio de segunda convocação, com antecedência mínima de 8 (oito) dias, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e (ii) instalar-se-á, em primeira e segunda convocação, com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes em primeira e segunda convocação na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

8.6. Na Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 8.5 acima, os Titulares dos CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberado a nomeação de outra instituição administradora, incluindo, mas não se limitando a, outra securitizadora, fixando, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

8.7. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (ii) caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

8.8. No caso de liquidação do Patrimônio Separado, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado, serão entregues em favor dos Titulares dos CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI.

8.9. Ocorrido um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares dos CRI deverão: **(i)** se submeter às decisões exaradas em Assembleia Especial de Titulares de CRI; e **(ii)** possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens inerentes ao Patrimônio Separado.

8.10. Em caso de insuficiência dos créditos do Patrimônio Separado deverá ser observada a Cláusula 9.3 acima.

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

(i) desvio de finalidade do Patrimônio Separado, devidamente comprovado mediante decisão em processo administrativo ou judicial, o que ocorrer primeiro;

(ii) não observância pela Emissora dos deveres e das obrigações previstos nos instrumentos celebrados com os prestadores de serviço da Emissão, tais como agente fiduciário, banco liquidante, custodiante e escriturador, desde que, comunicada para sanar ou justificar o descumprimento, não o faça nos prazos previstos no respectivo instrumento aplicável;

(iii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora, neste caso não ocorrerá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário;

(iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado. O prazo ora estipulado será contado de notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora;

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

(v) insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para o pagamento de Despesas de manutenção dos CRI, sem que os Titulares dos CRI aportem os recursos necessários no Fundo de Despesas para o pagamento de tais Despesas, nos termos da Cláusula 9.4, observado o disposto na Cláusula 14.3 abaixo;

(vi) insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para recomposição Fundo de Reserva; e/ou

(vii) 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.

8.12. Na hipótese prevista na Cláusula 8.8 acima, ou ainda, na Cláusula 8.10 acima, a Assembleia Especial de Titulares de CRI pode adotar qualquer medida pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, inclusive:

(i) realização de aporte pelos Titulares dos CRI para a cobrança dos créditos do Patrimônio Separado pela Emissora e pelo Agente Fiduciário;

(ii) liquidação do Patrimônio Separado e dação em pagamento dos valores e ativos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, respeitada a ordem de alocação dos recursos prevista na Cláusula 3.10 acima; ou

(iii) liquidação do Patrimônio Separado e leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado, respeitada a ordem de alocação dos recursos prevista na Cláusula 3.10 acima.

8.13. A realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada aos Créditos Imobiliários e aos valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, inclusive aqueles eventualmente auferidos em razão dos Investimentos Permitidos junto às instituições autorizadas, integrantes do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei nº 14.430.

8.14. Sem prejuízo da Cláusula 8.15 abaixo, a destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado poderá ocorrer nas seguintes situações:

(i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão;

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

(iii) nos casos expressamente previstos nas Cláusulas 8.1e 8.11 deste Termo de Securitização; e

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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

8.15. Demais Eventos de Substituição da Securitizadora

8.15.1. 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 8.15.2 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 dos 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 8.15.4 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;

(iii) caso a Emissora renuncie à administração do Patrimônio Separado.

8.15.2. Para os fins da Cláusula 8.15.1 acima, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, deverão, ato contínuo à configuração de algumas das hipóteses acima descritas, convocar a Assembleia Especial de Titulares de CRI para 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 Especial de Titulares de CRI será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial 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 Especial de Titulares de CRI será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia Especial 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.

8.15.3. No caso de convocação da Assembleia a que se refere o item “i” da Cláusula 8.15.1 acima, os

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 Especial de Titulares de CRI, bem como ter apresentado todas as suas condições de contratação (inclusive a nível de taxas de remuneração).

8.15.4. No caso de convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI a que se refere a Cláusula 8.15.1, 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 8.15.7 abaixo, **(ii)** a Assembleia Especial 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.

8.15.5. No caso de convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI a que se refere a Cláusula 8.15.1, 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 Especial 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 8.15.7 abaixo com relação aos itens "ii" e "iii", **(ii)** a Assembleia Especial 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.

8.15.6. 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 Especial de Titulares de CRI ou no âmbito da própria Assembleia Especial de Titulares de CRI, aqueles Titulares dos 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 CRI, com referida contagem.

8.15.7. No caso de convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI a que se refere os itens da Cláusula 8.15.1, caso a Assembleia Especial 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 8.15.1 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 Especial de Titulares de CRI para definição da Nova Securitizadora, ou decidir que se prossiga à Liquidação do Patrimônio Separado.

8.15.8. 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 8.15.9 abaixo não forem formalizados,

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

para fins de exercício de direitos e cumprimento de obrigações, todas as menções à "Securitizadora" passarão a ser lidas na qualidade da Nova Securitizadora.

8.15.9. À Assembleia Especial 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.

8.15.10. 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 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.

CLÁUSULA NONA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO, FUNDO DE DESPESAS, FUNDO PARA PAGAMENTO DA DÍVIDA EXISTENTE E FUNDO DE GARANTIA LTV

9.1. Despesas do Patrimônio Separado dos CRI: As despesas abaixo listadas ("Despesas") serão arcadas da seguinte maneira, sendo que (i) as Despesas Iniciais serão descontadas do Valor da Cessão, por conta e ordem dos Cedente, conforme indiadas no Anexo IV, na forma da Cláusula 3.2.1 do Contrato de Cessão; e (ii) as Despesas Recorrentes, conforme também indiadas no Anexo IV, na forma da Cláusula 3.2.1 do Contrato de Cessão, serão arcadas e/ou reembolsadas, 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:

(a) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(i) pela emissão dos CRI, conforme valor previsto no Anexo VIII deste Termo de Securitização, a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI;

(ii) pela administração do Patrimônio Separado dos CRI, conforme valor mensal previsto no Anexo VIII deste Termo de Securitização, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

(iii) o valor devido no âmbito da alínea (ii) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; e

(iv) o valor devido no âmbito na alínea acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, em substituição aqueles incidentes na data de assinatura deste Termo de Securitização.

(b) remuneração da Instituição Custodiante, nos seguintes termos:

(i) Custódia das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia, parcelas anuais, no valor de R$ 6.000,00 (seis mil reais), conforme valor previsto no Anexo III deste Contrato, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (b) abaixo e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;

(ii) Registro das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de registro das CCI, parcela única de implantação, conforme de R$ 7. 000,00 (sete mil reais), valor previsto no Anexo III deste Termo de Securitização, para o registro das 04 CCI, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil da data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias contados da data de assinatura dos Documentos da Operação, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3. Caso de aditamento parcial da Escritura de Emissão de CCI, será devido o valor proporcional a quantidade de CCI ajustadas no sistema da B3;

(iii) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida á Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, 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";

(iv) os valores devidos à Instituição Custodiante serão acrescidos de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante em substituição aqueles incidentes na data de assinatura deste Termo de Securitização;

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

(v) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, 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/IBGE acumulado positivo, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;

(vi) a remuneração da Instituição Custodiante será atualizada 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, calculada *pro rata die*, se necessário; e

(vii) 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 Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI; e

(viii) todas as despesas, tais como mas não se limitando a honorários advocatícios e sucumbenciais, despesas cartorárias e de notificações, bem como eventuais multas, custas e condenações decorrentes de qualquer ação que a Instituição Custodiante venha a sofrer ou tenha que ingressar como autora ou como parte interessada em razão do papel de custodiante e registrador da CCI / CRI que exerce por força da Escritura de Emissão de CCI ou Termo de Securitização dos CRI e do presente Contrato, razoavelmente incorridas (ou a incorrer), previamente aprovadas pela Securitizadora, e devidamente comprovadas pela Instituição Custodiante, deverão ser pagas ou adiantadas (conforme o caso) pela Securitizadora, exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado, no prazo de até 10 (dez) dias contados da apresentação de cobrança pela Instituição Custodiante nesse sentido, exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado. Ressalvadas as hipóteses de dolo da Securitizadora, conforme decisão transitada em julgado, ou quando o objeto da lide não versar especificamente sobre os serviços por ela prestados na qualidade de Instituição Custodiante, a Securitizadora obriga-se a requerer a exclusão da Instituição Custodiante do polo passivo de quaisquer demandas judiciais ou administrativas decorrentes da operação e contratar diretamente um escritório de advocacia para sua defesa, sendo que a escolha desse escritório deverá ocorrer de comum acordo entre as partes.

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

(c) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, conforme cláusula 13.4.

(d) remuneração do escriturador e do agente liquidante dos CRI, nos seguintes termos: a remuneração do escriturador e do banco liquidante dos CRI, conforme valor previsto no Anexo VIII deste Termo de Securitização, em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA/IBGE, calculadas *pro rata die*;

(e) remuneração do auditor independente e do contador do patrimônio separado dos CRI, nos seguintes termos:

(i) pela auditoria do patrimônio separado dos CRI, no valor anual conforme previsto no Anexo VIII deste Termo de Securitização, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de junho dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(ii) pela contabilização do patrimônio separado dos CRI no valor mensal conforme previsto no Anexo VIII deste Termo de Securitização, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas na mesma data dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(iii) o valor devido no âmbito das alíneas (i) e (ii) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;

(iv) o valor devido no âmbito das alíneas (i) e (ii) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, em substituição aqueles incidentes na data de assinatura deste Termo de Securitização; e

(v) a remuneração do auditor independente do patrimônio separado dos CRI e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado dos CRI poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe.

(f) taxas e registros na CVM, na B3 e na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA");

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

(g) custos com eventual utilização de plataformas eletrônicas para assinaturas dos Documentos da Operação, e de eventuais documentos acessórios relacionados à emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, termos de quitação, notificações, atas de assembleias e procurações;

(h) custos relativos a eventuais alterações nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a elaboração e/ou análise de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação;

(i) despesas com assembleia especial de titulares dos CRI, incluindo todos envolvidos com as assembleias especiais relacionadas à emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas, bem como locação de espaço físico para a realização da assembleia, se for o caso;

(j) despesas com reestruturação;

(k) demais custos, nos seguintes termos:

(i) todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado desde que indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários e devidamente comprovadas, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

(ii) despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas à emissão dos CRI;

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

(iv) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;

(v) despesas com terceiros especialistas, advogados, avaliadores, auditores ou fiscais, bem como despesas relacionadas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à constituição dos Créditos Imobiliários e das Garantias;

(vi) todas as despesas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos honorários de terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI;

(vii) eventuais taxas e tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada,

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do patrimônio separado dos CRI, sobre Créditos Imobiliários, sobre os CRI e/ou sobre as Garantias;

(viii) custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI e/ou execução das Garantias;

(ix) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou neste Termo de Securitização;

(x) as obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI;

(xi) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item;

(xii) despesas com transporte, alimentação, viagens e estadias, indispensáveis ao exercício da função da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, durante ou após a prestação de serviços, quando incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias, desde que comprovadas; e

(xiii) despesas com contratação de empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar eventuais garantias, se necessário.

9.2. Na hipótese de a Data de Vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, ou ainda, após a Data de Vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos Titulares dos CRI, as Despesas previstas nesta Cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

9.2.1. Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes o vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos Créditos Imobiliários, são de inteira responsabilidade do Patrimônio Separado. Ainda, quanto às despesas após o vencimento dos CRI, estas serão de responsabilidade dos Cedentes.

9.2.2. Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Securitizadora, serão retidas do saldo existente na Conta do Patrimônio Separado, desde que vinculados à Operação de Securitização,

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.

9.2.3. A retenção será feita de forma automática pela Securitizadora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

9.2.4. Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Securitizadora, que será administrada por esta.

9.2.5. Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Securitizadora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 5 (cinco) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pelos Cedentes.

9.3. Despesas suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado dos CRI, nos termos da Lei n.º 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pelos Cedentes, parte única e exclusivamente obrigada por tais pagamentos.

9.4. Fundo de Despesas: Na primeira Data de Integralização dos CRI, será retido pela Securitizadora, na qualidade de emissora e securitizadora dos CRI, por conta e ordem dos Cedentes, do pagamento do Valor da Cessão, o montante total de R$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas") para constituição de fundo de despesas para o pagamento das Despesas, e quaisquer outras despesas, que sejam incorridas no âmbito dos CRI, na Conta do Patrimônio Separado.

9.4.1. Mensalmente, a Securitizadora verificará o saldo do Fundo de Despesas e sempre que os recursos do Fundo de Despesas somarem valor inferior a R$65.000,00 (sessenta e cinco mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), a Securitizadora deverá encaminhar notificação aos Cedentes, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas, devendo os Cedentes recompor, 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, sejam, no mínimo, iguais ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado. Caso, o Valor Mínimo do Fundo de Despesas não seja recomposto pelos Cedentes, a Securitizadora ficará autorizada a utilizar os recursos do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando aos valores vincendos de pagamento dos CRI, para pagamento das referidas despesas, desde que observado o previsto neste Termo de Securitização.

9.4.2. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora e integrarão o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que a Securitizadora, na

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, poderá aplicar tais recursos exclusivamente nas Aplicações Financeiras Permitidas, a Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, 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, bem como não garante rentabilidade mínima. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

9.4.2.1 Caso os recursos do Patrimônio Separado dos CRI não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento dos Cedentes, sem prejuízo da cobrança de 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/IBGE acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die* ou solicitar aos titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra os Cedentes. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta cláusula serão arcadas com recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de prioridade de alocação de recursos estabelecida no Termo de Securitização.

9.4.2.2 Na hipótese da cláusula 9.4.2.1. acima, os titulares dos CRI reunidos em assembleia especial de titulares dos CRI 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 dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra os Cedentes 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 arcadas com recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de prioridade de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

9.4.2.3 Caso qualquer um dos titulares dos CRI não cumpra 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 dos CRI inadimplente tenha direito na qualidade de titular dos CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

9.4.2.4 Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

9.4.3. Fundo Para Quitação da Dívida Existente. Na primeira data de integralização dos CRI, será retido pela Securitizadora, na qualidade de emissora dos CRI, por conta e ordem do Cedente Rzeka, do pagamento do Valor da Cessão Araguaína, o montante correspondente a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) ("Valor Inicial do Fundo para Quitação da Dívida Existente"), o qual, uma vez depositado na Conta do Patrimônio Separado, comporá o fundo para quitação da "*Escritura Pública*

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

de Compra e Venda de Bem Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia", lavrada em 01/07/2025, do livro nº 7.176, às folhas 011/026, do 14º Tabelião de Notas Dr. Paulo Tupinambá Vampré, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("Dívida Existente" e "Fundo para Quitação da Dívida Existente", respectivamente) e será utilizado, pela Securitizadora, por conta e ordem da Cedente Rzeka para quitação da Dívida Existente, para fins de liberação da alienação fiduciária existente sobre o Imóvel, objeto da matrícula nº 108.869 do Registro de Imóveis de Araguaína, estado do Tocantins.

9.4.4. Mensalmente, a Securitizadora verificará o saldo do Fundo para Quitação da Dívida Existente e caso até a quitação da Dívida Existente o Valor Mínimo do Fundo para Quitação da Dívida Existente não seja observado, a Securitizadora deverá encaminhar notificação ao cedente Rzeka, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Quitação de Dívida Existente, devendo o cedente Rzeka recompor, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação, o Fundo de Quitação de Dívida Existente com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Quitação de Dívida Existente, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao Valor Mínimo do Fundo de Quitação de Dívida Existente. Caso, o Valor Mínimo do Fundo de Quitação de Dívida Existente não seja recomposto pelo Cedente Rzeka, a Securitizadora ficará autorizada a utilizar os recursos do Patrimônio Separado para pagamento das parcelas da Dívida Existente.

9.4.4.1 O Cedente Rzeka deverá notificar a Securitizadora com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis em relação ao prazo para pagamento de cada parcela remanescente da Dívida Existente, sendo certo que tal notificação deverá indicar os dados da conta bancária para pagamento, o valor da referida parcela e sua data de vencimento.

9.4.4.2 Após a realização do pagamento de cada parcela da Dívida Existente, a Securitizadora deverá encaminhar ao Cedente Rzeka, no prazo máximo de 1 (um) Dia Útil, o respectivo comprovante de pagamento, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI.

9.4.4.3 Os recursos mantidos no Fundo para Quitação da Dívida Existente poderão ser investidos nas Aplicações Financeiras Permitidas e apenas será destinado para a quitação da Dívida Existente, de modo que os recursos mantidos neste fundo não devem ser empregados na Ordem de Alocação de Recursos ordinariamente, apenas em caso de ocorrência de Recompra Compulsória ou Multa Indenizatória.

9.4.5. Fundo de Garantia LTV. Caso, após qualquer Data de Verificação do LTV Máximo, seja verificado o não atendimento do LTV Máximo, os Cedentes serão obrigados a realizar o depósito de recursos, em até 5 Dias Úteis contados da Data de Verificação do LTV Máximo, na Conta do Patrimônio Separado em valor suficiente para atendimento ao LTV Máximo. O valor depositado será utilizado para criação do fundo de garantia do LTV Máximo ("Fundo de Garantia LTV") e deverá permanecer integralmente retido na Conta do Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula 9.4.5.1 abaixo.

9.4.5.1 As Cedentes poderão, em cada Data de Verificação do LTV Máximo, solicitar à Emissora

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

que sejam liberados para as respectivas contas de livre movimentação os montantes que estejam depositados no Fundo de Garantia LTV e que excedam o LTV Máximo. Na hipótese prevista nesta Cláusula, a Emissora deverá transferir os recursos do Fundo de Garantia LTV para as contas de livre movimentação indicadas pelas Cedentes em até 2 (dois) Dias Úteis.

9.4.5.2 Os recursos mantidos no Fundo de Garantia LTV poderão ser investidos nas Aplicações Financeiras Permitidas, de modo que os recursos mantidos neste fundo não devem ser empregados na Ordem de Alocação de Recursos ordinariamente, apenas em caso de ocorrência de Recompra Compulsória ou Multa Indenizatória.

9.4.6. Verificação dos Fundos: O Fundo de Despesas, Fundo Para Quitação da Dívida Existente e o Fundo de Garantia LTV serão verificados pela Securitizadora no dia 20 (vinte) de cada mês, ou próximo Dia Útil caso o dia 20 (vinte) não seja.

9.4.7. Obrigação de Indenização. Os Cedentes obrigaram-se, nos termos do Contrato de Cessão, a isentar a Securitizadora de qualquer prejuízo, e/ou perdas e danos diretos, devidamente comprovados que venham a ser causados em decorrência: (i) do descumprimento, pelos Cedentes, de qualquer obrigação oriunda do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação; (ii) das declarações prestadas pelos Cedentes provarem-se insuficientes, inverídicas, imprecisas, e/ou inconsistentes na data em que foram prestadas; (iii) de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Créditos Imobiliários, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Securitizadora do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Securitizadora na defesa dos direitos do Patrimônio Separado ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pela Securitizadora ou contra elas intentadas, incluindo reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente incorridos pela Securitizadora e seus sucessores na representação do Patrimônio Separado na defesa ou exercício dos direitos decorrentes do Contrato de Cessão, desde que para resguardar os Créditos Imobiliários, os CRI e os direitos e prerrogativas da Securitizadora definidos nos Documentos da Operação. Para fins de esclarecimento, as obrigações dos Cedentes nos termos desta Cláusula não incluem despesas ou custos incorridos pela Securitizadora em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Securitizadora ou quaisquer ações intentadas contra a Securitizadora que não tenha relação com os Documentos da Operação, a Operação de Securitização e/ou a Oferta.

9.4.7.1 Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora e/ou qualquer de suas partes relacionadas em relação a ato, omissão ou fato atribuível direta e comprovadamente aos Cedentes, estes reembolsarão ou pagarão, conforme o caso, o montante total pago ou devido pela Securitizadora, como resultado de qualquer perda, ação, dano direto e responsabilidade relacionada, desde que devidamente comprovados, devendo contratar advogado específico para defesa da Securitizadora a ser escolhido de comum acordo entre as Partes e pagar

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

inclusive os custos e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, conforme venha a ser solicitada.

9.4.7.2 A obrigação de indenização prevista na Cláusula 9.4.6 acima abrange, inclusive, o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente incorridos pela Securitizadora, seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, bem como por suas partes relacionadas, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste Termo de Securitização.

9.4.7.3 Em nenhuma circunstância, a Securitizadora ou quaisquer de seus respectivos profissionais, serão responsáveis por indenizar os Cedentes, a Devedora e/ou os Garantidores, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Securitizadora, exceto na hipótese comprovada culpa grave ou 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 culpa grave ou dolo da Securitizadora, conforme o caso, e é limitada ao montante correspondente à somatória das remunerações devidas à Securitizadora nos 2 (dois) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano.

CLÁUSULA DEZ – FATORES DE RISCO

10.1. Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no Anexo X a este Termo de Securitização.

CLÁUSULA ONZE - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

11.1. Classificação de Risco: Os Cedentes se obrigaram a contratar, às suas expensas, e manter contratada durante a vigência dos CRI, a Moody's, S&P Ratings ou a Fitch Ratings ("Agência de Classificação de Risco") para preparação e divulgação de classificação de risco (rating) do CRI ("Relatório de Rating"), devendo ainda (a) solicitar a atualização do Relatório de Rating anualmente, nos termos do artigo 33, parágrafo 11 da Resolução CVM 60, ou na menor periodicidade possível, em caso de alteração da norma, a partir da data de emissão do primeiro relatório, sendo certo que, após a primeira data de emissão do Relatório de Rating, tal classificação poderá sofrer alterações positivas ou negativas, não sendo tais alterações, para todos efeitos, consideradas um descumprimento de quaisquer obrigações assumidas pelos Cedentes nos termos do Contrato de Cessão; e (b) substituir a Agência de Classificação de Risco caso esta cesse suas atividades no Brasil ou por qualquer motivo esteja ou seja impedida de emitir o Relatório de Rating sem a necessidade de aprovação da Securitizadora ou dos Titulares de CRI, desde que a substituta seja uma das Agências de Classificação de Risco. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página "https://app.opea.com.br/pt/emissoes" (neste website, pesquisar BRRBRACIR184, nos termos da legislação e regulamentação aplicável). Os Cedentes deverão diligenciar para que o Relatório de Rating definitivo seja emitido em até 30 dias a contar da primeira Data de Integralização.

CLÁUSULA DOZE – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

12.1. Declarações da Emissora: Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação a Emissora, neste ato declara e garante que:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a CVM de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos Documentos da Operação, à Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação 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) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;

(v) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(vi) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

(vii) é e será responsável pela origem e existência dos Créditos Imobiliários nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão;

(viii) é e será legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI;

(ix) os Créditos Imobiliários representados pelas CCI encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;

(x) não há procedimento administrativo, judicial ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora e/ou dos Cedentes de cumprirem com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

(xi) não omitiu nenhum acontecimento, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;

(xii) não pratica crime contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei 7.492, de 16 de junho de 1986, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998; e

(xiii) a Emissora, por si, suas controladas, suas controladoras, coligadas, administradores, acionistas com poderes de administração, e respectivos funcionários, em especial os que venham a ter contato com a execução do presente Termo de Securitização, estão cientes e atuam em conformidade e se comprometem a cumprir, na realização de suas atividades, as disposições das Leis Anticorrupção e da Legislação Socioambiental, mantendo políticas e/ou procedimentos internos objetivando o cumprimento de tais normas. A Emissora se compromete, ainda, a abster se de qualquer atividade que constitua uma violação às disposições contidas nestas legislações e declara que envida os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados se comprometam a observar o aqui disposto.

12.2. Acesso aos Relatórios: Sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários. O Agente Fiduciário receberá os relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários da Emissora, conforme o caso, após solicitação pelo Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis.

12.2.1.1 O referido relatório mensal deverá incluir:

(a) data de emissão dos CRI;

(b) data de vencimento final dos CRI;

(c) saldo devedor dos CRI;

(d) valor unitário dos CRI;

(e) critério de reajuste dos CRI;

(f) valor pago aos Titulares dos CRI no mês, aberto;

(g) valor recebido da Locatária;

(h) saldo da Conta do Patrimônio Separado e sua movimentação no mês;

(i) rol das garantias prestadas à Emissão, com a abertura dos ativos do Patrimônio Separado (disponibilidades, carteira de crédito imobiliário, bens não de uso e outros ativos); e

(j) relatório referente às despesas da Emissão e gestão dos bens não de uso, nos termos da Cláusula 7.5.6 acima.

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

12.3. Obrigações Adicionais da Emissora: 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 registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;

(ii) divulgar a ocorrência de fatos relevantes, nos termos e na forma estabelecida na Resolução CVM 60;

(iii) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:

(a) 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 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 5 (cinco) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pelos Cedentes, nos termos da legislação vigente;

(c) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, declaração assinada por representantes legais da Emissora atestando que: (1) permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização; (2) não ocorreu ou está ocorrendo qualquer evento de inadimplemento ou descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI ou o Agente Fiduciário; e (3) não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora;

(d) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam 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;

(e) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de Assembleias Especiais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI; e

(f) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora, que guarde relação ou possa impactar de alguma forma esse CRI, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido judicialmente.

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

(iv) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;

(v) efetuar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado, o pagamento de todas as despesas desde que razoavelmente incorridas, comprovadas a relação com essa Oferta e que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:

(a) publicações em geral, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei;

(b) extração de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, despesas cartorárias;

(c) despesas com *conference call* e contatos telefônicos;

(d) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e

(e) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão ou da legislação aplicável.

(vi) providenciar a retenção e o recolhimento dos tributos incidentes sobre as quantias pagas aos Titulares dos CRI, na forma da lei e demais disposições aplicáveis;

(vii) manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora na CVM;

(viii) observar, dentre outras, as obrigações descritas no Artigo 17 e no parágrafo 2 do Artigo 35 da Resolução CVM 60;

(ix) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, com os recursos do Fundo de Despesas, por conta e ordem dos Cedentes, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de escriturador e o agente liquidante;

(x) não realizar negócios 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;

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

(xi) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização 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) por si, suas controladas, suas controladoras, coligadas, administradores, acionistas com poderes de administração, e respectivos funcionários, em especial os que venham a ter contato com a execução do presente Termo de Securitização, cumprir, na realização de suas atividades, as disposições das Leis Anticorrupção e da Legislação Socioambiental, mantendo políticas e/ou procedimentos internos objetivando o cumprimento de tais normas;

(xiii) rigoroso cumprimento, pela Emissora, da Legislação Socioambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condução de seus negócios, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Emissora obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais, Distritais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xiv) comunicar, em até 3 (três) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos 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 dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

(xv) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(xvi) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através 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;

(xvii) 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: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

(b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na JUCESP, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;

(c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal; e

(d) atualizados os registros de titularidade referentes aos CRI que eventualmente não estejam vinculados aos sistemas administrados pela B3.

(xviii) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;

(xix) fornecer aos Titulares dos CRI e/ou ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários, inclusive informações relativas aos procedimentos adotados para assegurar que os direitos incidentes sobre os CRI, não sejam cedidos a terceiros;

(xx) caso entenda necessário, a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, exceto o Agente Fiduciário e a Emissora, independentemente da anuência dos investidores por meio de Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da Remuneração dos CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento;

(xxi) informar e enviar organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM; O referido organograma de grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, o controle comum, as coligadas e integrantes do bloco de controle, no encerramento de cada exercício social;

(xxii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;

(xxiii) fornecer ao Agente Fiduciário relatório gestão, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo 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, nos prazos indicados na Cláusula 12.2 acima;

(xxiv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

(xxv) fazer constar, nos contratos celebrados com os auditores independentes, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos, exceto nas hipóteses em que tais verbas sejam consideradas como Despesas do Patrimônio Separado; e

(xxvi) realizar o pagamento das despesas iniciais aos prestadores de serviço, às expensas do Patrimônio Separado, nos prazos indicados na cláusula de Despesas.

12.4. Declarações Regulamentares: As declarações exigidas da Emissora, do Agente Fiduciário e da Instituição Custodiante, nos termos da regulamentação aplicável, constam dos Anexos deste Termo de Securitização, os quais são partes integrantes e inseparáveis deste instrumento.

12.5. Notificação pela Emissora: A Emissora compromete-se a notificar imediatamente os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA TREZE - AGENTE FIDUCIÁRIO

13.1. Nomeação: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

13.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

(a) aceitar integralmente as condições previstas neste Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;

(b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;

(c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 11 da Resolução CVM 17;

(d) 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;

(e) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das garantias quando do registro da Alienação Fiduciária

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

de Imóvel na medida em que forem registradas junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, bem como verificará o registro e a vinculação do lastro junto ao CRI na B3 nos termos do presente Termo de Securitização. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantia na data de assinatura do presente Termo de Securitização, cujos contratos das Garantias deverão ser registradas nos termos acima descritos, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias ou, ainda, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão da garantia caso as condições acima não sejam implementadas; e

(f) que nesta data atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no Anexo III deste Termo de Securitização.

13.3. Atribuições do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

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

(b) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(c) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;

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

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

(f) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização, e seus respectivos aditamentos, sejam registrados na B3, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(g) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(h) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela companhia sobre o assunto;

(i) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

(j) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;

(k) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(l) intimar, conforme o caso, a Emissora, os Cedentes ou o Cotista para reforçar a garantia dada, conforme aplicável, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(m) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Locatária, dos Cedentes ou da Emissora, conforme o caso;

(n) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, na forma do artigo 10 da Resolução CVM 17;

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

(p) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI, inclusive, mediante gestões junto à Emissora e ao Escriturador;

(q) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(r) fornecer por meio do seu website, à companhia Securitizadora na forma do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430; e

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

13.4. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá diretamente da Emissora, às custas do Patrimônio Separado, com recursos do Fundo de Despesas, até a total quitação dos CRI, conforme previsto abaixo:

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

13.4.1. Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, durante a implementação e vigência dos CRI, serão devidas (i) pela implantação dos CRI, parcela única de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento; e (ii) parcelas anuais no valor de R$ 14.000,00 (quatorze mil reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. 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. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de "*abort fee*".

13.4.2. As parcelas de remuneração do Agente Fiduciário definidas acima serão atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou, na sua falta, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data de pagamento da primeira parcela da remuneração devida ao Agente Fiduciário, até as datas de pagamento de cada parcela da mencionada remuneração, calculadas *pro rata die* se necessário.

13.4.3. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Securitizadora, ou de reestruturação das condições da Oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias especiais de titulares dos 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), e que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado do CRI. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

13.4.4. 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), bem como de quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Fiduciário em substituição aqueles incidentes na data de assinatura deste Termo de Securitização.

13.4.5. As referidas despesas acima serão atualizadas, anualmente a partir da data do primeiro pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, pela variação positiva acumulada IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro-rata die*.

13.4.6. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, 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 pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

13.4.7. O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e os Cedentes e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pelos Cedentes conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas poderão ser contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada dos Cedentes e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros,

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

enquanto representante da comunhão dos investidores; (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

13.4.8. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado 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.

13.4.9. 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.

13.5. Despesas: Os Cedentes ou a Emissora, esta, por sua vez, com os recursos do Patrimônio Separado, conforme o caso, ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pelos Cedentes, a Securitizadora ficará autorizada a utilizar os recursos do Patrimônio Separado para custear tais despesas e em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos 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 nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; e (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Securitizadora para cumprimento das suas obrigações.

13.5.1. O ressarcimento a que se refere à Cláusula acima será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas aos Cedentes e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

13.5.2. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora ou pelos Cedentes

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

conforme o caso no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Emissora, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora ou pelos Cedentes, conforme o caso, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora ou pelos Cedentes conforme o caso, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

13.5.3. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de Despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelos Cedentes, pelo Patrimônio Separado ou pelos investidores, conforme o caso.

13.5.4. Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

13.6. Substituição do Agente Fiduciário: Na hipótese de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, este deve ser substituído no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

13.6.1. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI destinada à escolha do novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

13.6.2. Se a convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido no *caput*, cabe 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.

13.7. Hipóteses de Destituição do Agente Fiduciário: Os Titulares dos CRI podem substituir o

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da distribuição pública, em Assembleia Especial de Titulares dos CRI especialmente convocada para esse fim. Aplica-se à assembleia referida neste item o disposto na Cláusula 13.6.1. acima. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização na B3. Juntamente com a comunicação, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e as demais informações exigidas no caput e § 1º do art. 5º da Resolução CVM 17.

13.8. Novo Agente Fiduciário: O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

13.9. Aditamento a este Termo de Securitização: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento a este Termo de Securitização.

13.10. Obrigação: A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como do presente Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e/ou do referido documento.

13.11. Fraude ou Adulteração: Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

13.12. Prévia Deliberação: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

CLÁUSULA QUATORZE - ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CRI

14.1. Assembleia Especial de Titulares dos CRI: As assembleias especiais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse dos Titulares dos CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares dos CRI serão convocadas e as matérias discutidas nessas Assembleias Especiais serão deliberadas pelos Titulares dos CRI, de acordo com os quóruns e demais disposições previstos nesta Cláusula, sendo que as deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI nas referidas Assembleias Especiais obrigarão a todos os Titulares dos CRI, em caráter irrevogável e irretratável, para todos os fins e efeitos de direito.

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

14.2. Realização das Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, no que couber, o disposto na Lei n.º 14.430, na Resolução CVM 60, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

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

(a) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;

(b) alterações no presente Termo de Securitização, exceto se previamente autorizado neste Termo de Securitização e/ou no Contrato de Cessão;

(c) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60, observados o item 14.4 abaixo; e

(d) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, cujo quórum deverá ser tomado pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação na forma do §4º do artigo 30 da Lei 14.430 e nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive:

(i) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares de CRI;
(ii) a dação em pagamento aos Titulares de CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado;
(iii) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou
(iv) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora em substituição à Emissora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

14.4. Competência para Convocação: A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI poderá ser convocada:

(a) pela Emissora;
(b) pela CVM;
(c) pelo Agente Fiduciário; ou
(d) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, excluídos, para os fins deste quórum, os CRI que não possuírem o direito de voto, de acordo com o artigo 27 da Resolução CVM 60, mediante publicação no website da Emissora, observado o disposto nesta Cláusula 14, devendo conter a descrição dos assuntos a serem discutidos e

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

votados, nos termos do artigo 26, parágrafo 2º da Resolução CVM 60. Na hipótese do inciso (iv) acima, os Titulares de CRI deverão enviar solicitação de convocação da Assembleia Especial de Investidores à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário contendo eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais titulares, sendo certo que tal convocação deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação, 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.

14.5. Convocação e Instalação da Assembleia Especial: A convocação da Assembleia Especial far-se-á mediante edital disponibilizado, 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 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430, com a antecedência mínima de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, sendo instalada com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação em primeira convocação, ressalvada a Cláusula 14.5.1 abaixo, sendo válida as deliberações tomadas de acordo com o disposto na Cláusula 14.9. abaixo.

14.5.1. A Assembleia Especial em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias corridos após a data marcada para a instalação da Assembleia Especial em primeira convocação e será instalada com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação.

14.5.2. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial de Titulares dos CRI não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

14.5.3. Nos termos do artigo 26, §1º-A da Resolução CVM 60, será admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

14.5.4. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares dos CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

14.5.5. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede ou de forma remota, observado os termos da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução da CVM n.º 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 81"), quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar e horário da reunião.

14.5.6. Somente após receber a orientação definida pelos Titulares de CRI a Emissora deverá exercer referido 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, 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. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de ativos e/ou insolvência da Securitizadora, cujas medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização de forma que, caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou caso a assembleia geral seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderá tomar as medidas para o resgate dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado.

14.5.7. 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 frente à Devedora, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora.

14.6. Presidência da Assembleia Especial: A presidência da Assembleia Especial caberá à pessoa eleita pelos Titulares dos CRI presentes, ou seu representante, no caso de haver somente pessoas jurídicas. Os trabalhos deverão ser secretariados pelo representante do Agente Fiduciário, a quem caberá a redação da ata do conclave e a organização geral dos trabalhos.

14.7. Participação de Terceiros na Assembleia Especial: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 14.9 abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes dos Cedentes, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

14.8. Representantes do Agente Fiduciário: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 14.6 acima, o Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Especiais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo certo que deve agir conforme instrução dos Titulares dos CRI nas decisões relativas à administração, caso necessário.

14.9. Direito de Voto: A cada CRI em Circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

126 da Lei das Sociedades por Ações.

14.9.1. Os Titulares dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia Especial de Titulares dos CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Titulares dos CRI na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

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

14.9.3. No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a Emissora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Titulares dos CRI.

14.9.4. Não podem votar na Assembleia Especial de Titulares de CRI:

(i) os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Emissora;

(ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;

(iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e

(iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.

14.9.5. Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 14.9.4 acima quando:

(i) os únicos Titulares de CRI forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 14.9.4 acima; ou

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI presentes à assembleia, manifestada na própria Assembleia Especial de Titulares de CRI ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI em que se dará a permissão de voto.

14.10. Deliberações: Para os fins deste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Especial de Titulares dos CRI, que não possuírem quórum específico previsto neste instrumento e que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse comum dos Titulares dos CRI, serão aprovadas pelos Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação e 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes, em segunda convocação, desde que estejam presentes Titulares dos CRI representando 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

14.10.1. A renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*), dependerá de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação e 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes, em segunda convocação, desde que estejam presentes Titulares dos CRI representando 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

14.10.2. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Titulares dos CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns e as disposições estabelecidos neste Termo de Securitização, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como a vincularão e obrigarão a todos os Titulares dos CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais de Titulares dos CRI.

14.11. Não estão incluídos no quórum a que se referem as Cláusulas 14.10 e 14.10.1 acima as alterações relativas às características dos CRI, conforme venham a ser propostas pela Emissora, assim entendidas (i) a redução dos Juros Remuneratórios; (ii) a Data de Pagamento da Remuneração; (iii) o prazo de vencimento dos CRI; (iv) os valores e data de amortização do principal dos CRI; (v) alteração das hipóteses de resgate antecipado, amortização extraordinária; (vi) inclusão de hipóteses de pagamento antecipado dos CRI; e (vii) exclusão ou alteração das disposições referentes às Garantias, que dependerão da aprovação, em primeira convocação, de 50 (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares dos CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação.

14.11.1. São exemplos de matérias de interesse comum dos Titulares dos CRI, mencionadas na Cláusula 14.10 acima: (i) despesas da Emissora, não previstas neste Termo de Securitização; e (ii) novas normas de administração do Patrimônio Separado ou opção pela liquidação deste. Em caso de dúvidas em relação à matéria de interesse comum, o quórum a ser aplicado será o da cláusula 14.10.

14.11.2. As Assembleias Especiais de Titulares dos CRI que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas na forma prevista neste Termo de Securitização.

14.11.3. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não contiverem ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso na referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não haja quórum para deliberação ou para instalação em segunda convocação, em virtude do não

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI serão arcados pelo Fundo de Despesas ou, em caso de insuficiência destes, pelos Cedentes e, na sua inadimplência, pelo Patrimônio Separado.

14.11.4. A destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações, conforme deliberados pelos Titulares de CRI:

(i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a emissão dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, bem como da legislação vigente;

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

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

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

14.11.5. Na hipótese prevista no subitem (i) da Cláusula 14.11.4 acima, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI na forma do §1º do artigo 30 da Lei 14.430, para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

14.11.6. Na hipótese prevista no subitem (ii) da Cláusula 14.11.4 acima, cabe ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado.

14.12. Apuração: Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, serão excluídos os CRI que a Emissora ou os Cedentes eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora ou aos Cedentes, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora ou aos Cedentes, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.

14.13. Dispensa de Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI a que comparecerem a totalidade dos Titulares dos CRI que tenham direito de voto ou a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI de determinada série a que comparecerem a totalidade dos Titulares dos CRI de tal série que tenham direito de voto, conforme o caso, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

14.14. Dispensa de Assembleia Especial de Titulares dos CRI para Alteração deste Termo de

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Securitização: As Partes concordam que o presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA ou B3; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, desde que tais modificações não representem prejuízo aos Titulares dos CRI; (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que tais modificações (a) não representem prejuízo aos Titulares dos CRI e (b) não gerem novos custos ou despesas aos Titulares dos CRI.

14.14.1. Fica a Emissora obrigada a informar os investidores em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua realização a respeito da alteração deste Termo de Securitização, conforme disposto na Cláusula 14.13. acima, indicando as alterações realizadas e as razões para tanto, o que fará mediante a publicação das alterações em seu *website*.

14.15. Assembleia Digital: A critério exclusivo da Emissora, as Assembleias Especiais poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Resolução CVM 81.

CLÁUSULA QUINZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

15.1. Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas neste Termo de Securitização para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos que não o imposto de renda eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.

15.2. Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

Como regra geral, os ganhos e rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei 11.033 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).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à restituição ou compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10%, (dez por cento) sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro tributável que exceder o equivalente a R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas sujeitas ao regime não cumulativo 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.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimentos em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento) para bancos de qualquer espécie, e 15% (quinze por cento) para as demais instituições financeiras. As carteiras de fundos de investimentos estão, em regra, isentas de imposto de renda.

Ademais, no caso das instituições financeiras, 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 por cento), respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso IV, da Lei 11.033. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981). A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que declarem sua

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme em vigor.

15.3. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 85, parágrafo 4º, da Instrução Normativa RFB 1.585, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução Conjunta 13, inclusive as pessoas físicas residentes em jurisdições com tributação favorecida ("JTF"), estão atualmente isentos do IRRF.

Os rendimentos auferidos por Investidores de acordo com as normas previstas na Resolução Conjunta 13, estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita aos Investidores que sejam residentes em JTF, que estão sujeitos à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

Conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento), conforme artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996.

No entender das autoridades fiscais são atualmente consideradas JTF as jurisdições listadas no artigo 1ª da Instrução Normativa RFB 1.037. Essa mesma instrução normativa traz a lista das jurisdições consideradas como sujeitas a um regime fiscal privilegiado, assim entendido o regime legal de um país que **(i)** não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento); **(ii)** conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; **(iii)** não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e **(iv)** não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

15.4. Imposto sobre Operações de Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução Conjunta 13, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

o Regulamento IOF e alterações posteriores. 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.

15.5. Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Regulamento IOF e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

CLÁUSULA DEZESSEIS - PUBLICIDADE

16.1. Publicidade: Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como convocações de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, 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 e Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora 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 § 5º do artigo 44, artigo 45, inciso "b" do artigo 46 e artigo 52º inciso IV e §4º da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

16.1.1. As publicações das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI serão realizadas na forma da Cláusula 14 acima.

16.1.2. As despesas decorrentes do acima disposto serão pagos pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

16.1.3. As demais informações periódicas 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 DEZESSETE - REGISTRO DESTE TERMO DE SECURITIZAÇÃO

17.1. Registro: Este Termo de Securitização será entregue para Instituição Custodiante das CCI, nos termos dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60, para que seja custodiado junto à Instituição Custodiante, o Regime Fiduciário instituído pela Emissora no presente Termo de Securitização. Adicionalmente, a Emissora entregará para registro este Termo de Securitização e eventuais aditamentos à B3 ou à entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro de ativos financeiros e de valores mobiliários, respeitados o prazo e os

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

procedimentos definidos pela entidade registradora, nos termos do artigo 26, § 1º, da Lei nº 14.430

CLÁUSULA DEZOITO - NOTIFICAÇÕES

18.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização:

Para a Emissora:

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Hungria, 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01455-000
At.: Flavia Palacios
Tel.: 11 4270-0130
E-mail: securitizadora@opea.com.br / creditservices@opea.com.br / monitoramento.credito@opea.com.br

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), bairro Brooklin, CEP 04.578-910, São Paulo – SP
At.: Antônio Amaro e/ou Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Tel.: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

18.2. Aviso de Recebimento: As comunicações serão consideradas entregues: (a) quando enviadas aos endereços acima sob protocolo ou com "aviso de recebimento"; ou (b) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data da confirmação de recebimento eletrônico.

CLÁUSULA DEZENOVE - DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Informações: Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados por meio deste Termo de Securitização.
disposição deste Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

19.2. Ausência de Vícios: A Emissora e o Agente Fiduciário declaram, sob as penas da lei, que verificaram a legalidade e ausência de vícios da presente Operação de securitização, além da suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas neste Termo de

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

19.3. Divisibilidade: Na hipótese de qualquer Securitização.

19.4. Anticorrupção: As Partes declaram que conhecem e estão em consonância com todas as disposições da Lei n.º 12.846, de 01 de agosto de 2013, e, em particular, declaram individualmente uma à outra, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis.

19.5. Assinatura Digital: As Partes assinam este Termo de Securitização por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

19.5.1. Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este Termo de Securitização em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente Termo de Securitização poderão realizadas por meio eletrônico, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §1º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP - Brasil.

CLÁUSULA VINTE – LEI APLICÁVEL E FORO

20.1. Lei Aplicável: Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

20.2. Foro: As partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas e/ou questões decorrentes deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Termo de Securitização em 1 (uma) via eletrônica, dispensada a assinatura de testemunhas, na forma do art. 784, §4º, do Código de Processo Civil.

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

São Paulo, 22 de dezembro de 2025.

(*RESTANTE DA PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO*)

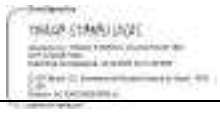
Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Página de assinaturas do "*Termo De Securitização De Créditos Imobiliários, em Série Única, da 488ª (Quadringentésima Octogésima Oitava) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados Em Créditos Imobiliários Devidos Pela Sendas Distribuidora S.A.*"

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome:
Cargo:



Nome:
Cargo:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Agente Fiduciário

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

ANEXO I

TABELA DE AMORTIZAÇÃO E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI

CRI					
Nº de ordem	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**Incorporação**	**Tai**
1	15/01/26	Não	Não	Sim	0,0000%
2	18/02/26	Sim	Sim	Não	0,0851%
3	16/03/26	Sim	Sim	Não	0,2563%
4	15/04/26	Sim	Sim	Não	0,1855%
5	15/05/26	Sim	Sim	Não	0,2609%
6	15/06/26	Sim	Sim	Não	0,2934%
7	15/07/26	Sim	Sim	Não	0,2491%
8	17/08/26	Sim	Sim	Não	0,2229%
9	15/09/26	Sim	Sim	Não	0,3312%
10	15/10/26	Sim	Sim	Não	0,3009%
11	16/11/26	Sim	Sim	Não	0,3039%
12	15/12/26	Sim	Sim	Não	0,3309%
13	15/01/27	Sim	Sim	Não	0,3103%
14	15/02/27	Sim	Sim	Não	0,3808%
15	15/03/27	Sim	Sim	Não	0,3510%
16	15/04/27	Sim	Sim	Não	0,2873%
17	17/05/27	Sim	Sim	Não	0,3239%
18	15/06/27	Sim	Sim	Não	0,3609%
19	15/07/27	Sim	Sim	Não	0,2973%
20	16/08/27	Sim	Sim	Não	0,3004%
21	15/09/27	Sim	Sim	Não	0,3372%
22	15/10/27	Sim	Sim	Não	0,3408%
23	16/11/27	Sim	Sim	Não	0,3780%
24	15/12/27	Sim	Sim	Não	0,3382%
25	17/01/28	Sim	Sim	Não	0,2845%
26	15/02/28	Sim	Sim	Não	0,3549%
27	15/03/28	Sim	Sim	Não	0,4260%
28	17/04/28	Sim	Sim	Não	0,3296%
29	15/05/28	Sim	Sim	Não	0,4677%
30	16/06/28	Sim	Sim	Não	0,3044%
31	17/07/28	Sim	Sim	Não	0,3751%
32	15/08/28	Sim	Sim	Não	0,3791%
33	15/09/28	Sim	Sim	Não	0,3496%
34	16/10/28	Sim	Sim	Não	0,4207%
35	16/11/28	Sim	Sim	Não	0,3917%

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

36	15/12/28	Sim	Sim	Não	0,4191%
37	15/01/29	Sim	Sim	Não	0,4680%
38	15/02/29	Sim	Sim	Não	0,4058%
39	15/03/29	Sim	Sim	Não	0,4440%
40	16/04/29	Sim	Sim	Não	0,4153%
41	15/05/29	Sim	Sim	Não	0,4537%
42	15/06/29	Sim	Sim	Não	0,3915%
43	16/07/29	Sim	Sim	Não	0,4296%
44	15/08/29	Sim	Sim	Não	0,4008%
45	17/09/29	Sim	Sim	Não	0,4054%
46	15/10/29	Sim	Sim	Não	0,5110%
47	16/11/29	Sim	Sim	Não	0,4159%
48	17/12/29	Sim	Sim	Não	0,4770%
49	15/01/30	Sim	Sim	Não	0,5273%
50	15/02/30	Sim	Sim	Não	0,3988%
51	15/03/30	Sim	Sim	Não	0,5718%
52	15/04/30	Sim	Sim	Não	0,4776%
53	15/05/30	Sim	Sim	Não	0,5169%
54	17/06/30	Sim	Sim	Não	0,4221%
55	15/07/30	Sim	Sim	Não	0,5618%
56	15/08/30	Sim	Sim	Não	0,4339%
57	16/09/30	Sim	Sim	Não	0,4729%
58	15/10/30	Sim	Sim	Não	0,5123%
59	18/11/30	Sim	Sim	Não	0,4512%
60	16/12/30	Sim	Sim	Não	0,5797%
61	15/01/31	Sim	Sim	Não	0,5649%
62	17/02/31	Sim	Sim	Não	0,4709%
63	17/03/31	Sim	Sim	Não	0,6451%
64	15/04/31	Sim	Sim	Não	0,5859%
65	15/05/31	Sim	Sim	Não	0,5934%
66	16/06/31	Sim	Sim	Não	0,5672%
67	15/07/31	Sim	Sim	Não	0,5745%
68	15/08/31	Sim	Sim	Não	0,5145%
69	15/09/31	Sim	Sim	Não	0,5885%
70	15/10/31	Sim	Sim	Não	0,5625%
71	17/11/31	Sim	Sim	Não	0,5362%
72	15/12/31	Sim	Sim	Não	0,6653%
73	15/01/32	Sim	Sim	Não	0,6194%
74	16/02/32	Sim	Sim	Não	0,6613%
75	15/03/32	Sim	Sim	Não	0,6702%
76	15/04/32	Sim	Sim	Não	0,6119%
77	17/05/32	Sim	Sim	Não	0,6539%
78	15/06/32	Sim	Sim	Não	0,6965%

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

79	15/07/32	Sim	Sim	Não	0,6388%
80	16/08/32	Sim	Sim	Não	0,6476%
81	15/09/32	Sim	Sim	Não	0,6903%
82	15/10/32	Sim	Sim	Não	0,7000%
83	16/11/32	Sim	Sim	Não	0,7436%
84	15/12/32	Sim	Sim	Não	0,7069%
85	17/01/33	Sim	Sim	Não	0,6633%
86	15/02/33	Sim	Sim	Não	0,7403%
87	15/03/33	Sim	Sim	Não	0,8520%
88	18/04/33	Sim	Sim	Não	0,6962%
89	16/05/33	Sim	Sim	Não	0,8411%
90	15/06/33	Sim	Sim	Não	0,7527%
91	15/07/33	Sim	Sim	Não	0,7977%
92	15/08/33	Sim	Sim	Não	0,8098%
93	15/09/33	Sim	Sim	Não	0,7885%
94	17/10/33	Sim	Sim	Não	0,8343%
95	16/11/33	Sim	Sim	Não	0,8809%
96	15/12/33	Sim	Sim	Não	0,8460%
97	16/01/34	Sim	Sim	Não	0,8407%
98	15/02/34	Sim	Sim	Não	0,8541%
99	15/03/34	Sim	Sim	Não	1,0024%
100	17/04/34	Sim	Sim	Não	0,8841%
101	15/05/34	Sim	Sim	Não	1,0331%
102	15/06/34	Sim	Sim	Não	0,9156%
103	17/07/34	Sim	Sim	Não	0,9309%
104	15/08/34	Sim	Sim	Não	0,9803%
105	15/09/34	Sim	Sim	Não	0,9633%
106	16/10/34	Sim	Sim	Não	1,0471%
107	16/11/34	Sim	Sim	Não	1,0317%
108	15/12/34	Sim	Sim	Não	1,0666%
109	15/01/35	Sim	Sim	Não	1,1360%
110	15/02/35	Sim	Sim	Não	1,0891%
111	15/03/35	Sim	Sim	Não	1,1425%
112	16/04/35	Sim	Sim	Não	1,1298%
113	15/05/35	Sim	Sim	Não	1,1844%
114	15/06/35	Sim	Sim	Não	1,1393%
115	16/07/35	Sim	Sim	Não	1,1946%
116	15/08/35	Sim	Sim	Não	1,1839%
117	17/09/35	Sim	Sim	Não	1,2069%
118	15/10/35	Sim	Sim	Não	1,3317%
119	16/11/35	Sim	Sim	Não	1,2573%
120	17/12/35	Sim	Sim	Não	1,3306%
121	15/01/36	Sim	Sim	Não	1,4109%

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

122	15/02/36	Sim	Sim	Não	1,3056%
123	17/03/36	Sim	Sim	Não	1,4677%
124	15/04/36	Sim	Sim	Não	1,4654%
125	15/05/36	Sim	Sim	Não	1,4972%
126	16/06/36	Sim	Sim	Não	1,4965%
127	15/07/36	Sim	Sim	Não	1,5299%
128	15/08/36	Sim	Sim	Não	1,4973%
129	15/09/36	Sim	Sim	Não	1,5991%
130	15/10/36	Sim	Sim	Não	1,6029%
131	17/11/36	Sim	Sim	Não	1,6073%
132	15/12/36	Sim	Sim	Não	1,7577%
133	15/01/37	Sim	Sim	Não	1,7568%
134	18/02/37	Sim	Sim	Não	1,7672%
135	16/03/37	Sim	Sim	Não	1,9469%
136	15/04/37	Sim	Sim	Não	1,8966%
137	15/05/37	Sim	Sim	Não	1,9805%
138	15/06/37	Sim	Sim	Não	2,0341%
139	15/07/37	Sim	Sim	Não	2,0229%
140	17/08/37	Sim	Sim	Não	2,0463%
141	15/09/37	Sim	Sim	Não	2,2061%
142	15/10/37	Sim	Sim	Não	2,2374%
143	16/11/37	Sim	Sim	Não	2,3047%
144	15/12/37	Sim	Sim	Não	2,3799%
145	15/01/38	Sim	Sim	Não	2,4508%
146	15/02/38	Sim	Sim	Não	2,5301%
147	15/03/38	Sim	Sim	Não	2,7150%
148	15/04/38	Sim	Sim	Não	2,6393%
149	17/05/38	Sim	Sim	Não	2,8328%
150	15/06/38	Sim	Sim	Não	2,9013%
151	15/07/38	Sim	Sim	Não	3,0090%
152	16/08/38	Sim	Sim	Não	3,0906%
153	15/09/38	Sim	Sim	Não	3,2463%
154	15/10/38	Sim	Sim	Não	3,3789%
155	16/11/38	Sim	Sim	Não	3,5554%
156	15/12/38	Sim	Sim	Não	3,6355%
157	17/01/39	Sim	Sim	Não	3,7755%
158	15/02/39	Sim	Sim	Não	4,0213%
159	15/03/39	Sim	Sim	Não	4,3202%
160	15/04/39	Sim	Sim	Não	4,4079%
161	16/05/39	Sim	Sim	Não	4,7126%
162	15/06/39	Sim	Sim	Não	4,9451%
163	15/07/39	Sim	Sim	Não	5,2054%
164	15/08/39	Sim	Sim	Não	5,5655%

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

165	15/09/39	Sim	Sim	Não	5,9013%
166	17/10/39	Sim	Sim	Não	6,3514%
167	16/11/39	Sim	Sim	Não	6,8636%
168	15/12/39	Sim	Sim	Não	7,3077%
169	16/01/40	Sim	Sim	Não	7,9893%
170	15/02/40	Sim	Sim	Não	8,8144%
171	15/03/40	Sim	Sim	Não	9,6977%
172	16/04/40	Sim	Sim	Não	10,8148%
173	15/05/40	Sim	Sim	Não	12,2453%
174	15/06/40	Sim	Sim	Não	13,9803%
175	16/07/40	Sim	Sim	Não	16,4061%
176	15/08/40	Sim	Sim	Não	19,7306%
177	17/09/40	Sim	Sim	Não	24,7620%
178	15/10/40	Sim	Sim	Não	33,2555%
179	16/11/40	Sim	Sim	Não	50,0417%
180	17/12/40	Sim	Sim	Não	100,0000%

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

ANEXO II
DESCRIÇÃO DAS CCI, DOS IMÓVEIS E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

A descrição das CCI, dos Imóveis e dos Créditos Imobiliários será devidamente realizada previamente à primeira Data de Integralização dos CRI, por meio de Aditamento ao presente Termo de Securitização.

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

ANEXO III

HISTÓRICO DE EMISSÕES ENVOLVENDO A SECURITIZADORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM nº 17, o Agente Fiduciário dos CRI declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Securitizadora ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora.

Em relação às garantias indicadas nas operações abaixo, foram consideradas aquelas celebradas na data de emissão de cada uma das respectivas operações.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 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.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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;
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Ações, cuja garantia será compartilhada, sem ordem de preferência de recebimento no caso de excussão, e proporcionalmente ao respectivo saldo devedor, com os titulares dos CRI da 105ª Emissão da Securitizadora, nos termos do Segundo Contrato de Alienação Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas JFL Rebouças; e (iv) Fiança prestada pelos fiadores JFL Holding e Jorge Felipe Lemann.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 296	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 21.545.305,47	**Quantidade de ativos:** 21454
Data de Vencimento: 19/10/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Relatório de Acompanhamento de Obras, referente as Benfeitorias no Imóvel, referente aos meses de Novembro de 2020 a dezembro de 2024; - Confirmação da conclusão das benfeitorias, bem como o Relatório Fotográfico, acompanhando do Relatório Físico Financeiro dos custos e informações das obras realizadas; e - Confirmação se o Imóvel Posse foi adquirido.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Série: 347	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 415.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 415000
Data de Vencimento: 17/07/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 3,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da devedora, acompanhadas da memória de cálculo com a verificação dos Índices Financeiros, referente aos exercícios sociais de 2022; - Memória de cálculo com a verificação dos Índices Financeiros, referente aos exercícios sociais de 2021, 2022, 2023 e 2024; e - Relatório de Rating da Emissão referente 4° trimestres de 2024.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 355	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 26/05/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos dos Contratos de Sublocação, conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 364	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 131.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 131500
Data de Vencimento: 28/06/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (iii) Alienação Fiduciária de Quotas e; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 365	**Emissão:** 1

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 27/06/2031	
Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCESP;	
Garantias: (i) Fundo de Despesas. A Alienação Fiduciária de Quotas foi liberada conforme deliberado em sede de Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizada em 04/09/2023.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 366	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 27/06/2031	
Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCESP;	
Garantias: (i) Fundo de Despesas. A Alienação Fiduciária de Quotas foi liberada conforme deliberado em sede de Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizada em 04/09/2023.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 374	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 58.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 58500
Data de Vencimento: 20/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	
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.

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de recursos contendo (i) Cópia autenticada da Versão mais atualizada do Estatuto Social; (ii) Documentos comprobatórios das despesas; (iii) Cópia dos Relatórios de Medição do semestre e (iv) Cópia do Cronograma Indicativo do Empreendimento alvo referente aos semestres encerrados em dezembro de 2022; junho e dezembro de 2023; e em junho e dezembro de 2024; - Comprovação do Endosso dos seguros em favor da Securitizadora (OPEA); - Registro do Livro de Debêntures Nominativas constando a Securitizadora como Debenturista; - Cópia da Ata da AGE da FAZSOL arquivada na JUCIS DF e publicada no jornal Brasília Agora; - Cópia Ata da RSA das Fiadoras (SHIZEN ENERGIA E ARGOS ENERGIA) devidamente arquivada na JUCIS DF; - Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD/DF e RTD SP; - Registro da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no RTD DF; - Registro do 1º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF e nos RTDs DF e SP; - Registro do 2º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF e nos RTDs DF e SP; - Registro do 1º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro do 2º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP. - Registro do 1º Aditamento da Cessão Fiduciária no RTD/DF e RTD/SP; - Envio do Relatório Semestral de Cessão Fiduciária contendo (i) a descrição e as características dos Novos Contratos Cedidos Fiduciariamente ou (ii) Declaração de que não houve alteração nos Contratos já celebrados referentes ao períodos de Novembro de 2022 à Maio de 2023 e Novembro de 2023 à Maio de 2024; - Demonstrações Financeiras Consolidadas da FAZSOL referentes aos exercícios encerrados em 2023 e 2024.
Garantias: (i) Fiança prestada por SHIZEN ENERGIA DO BRASIL LTDA e ARGOS ENERGIA PARTICIPAÇÕES LTDA; (ii) Cessão Fiduciária: a propriedade fiduciária de todos e quaisquer recebíveis e direitos, presentes e/ou futuros, inclusive principais e acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais devidos à Fiduciante, em decorrência da celebração e do cumprimento dos Contratos dos Empreendimentos Alvo, conforme identificados e descritos no Anexo II dos respectivo contrato; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações: (i) A totalidade das ações de emissão da Emissora, de titularidade das Fiduciantes; (ii) totalidade da participação societária, dos bens e dos direitos atribuídos às Fiduciantes em razão dos seguintes eventos envolvendo a Emissora; (iii) A totalidade das opções, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, debêntures permutáveis, direito de preferência, direito de subscrição em aumento de capital (inclusive das sobras) ou qualquer direito atribuído, 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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Emissora em favor de seus acionistas, de qualquer natureza e a qualquer título (?Rendimentos?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 24/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval prestado por GAV2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA; NB URBANISMO E PROJETO LTDA; AMEC CONSTRUTORA LTDA; GRATÃO EMPREENDIMENTOS LTDA; GILSON JOSE GRATÃO NETO; MIRYAM MOEMA DOMICIANO GRATÃO; ÁTILA DOMICIANO GRATÃO; MARLANA SILVESTRE ALVES GRATÃO; GILSON JOSE GRATÃO FILHO; VIVIANE TRINDADE GRATÃO; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 12
Volume na Data de Emissão: R$ 26.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 26000
Data de Vencimento: 23/06/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,85% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente constituído e matrículas registradas no RGI competente; - Laudo de avaliação do imóvel alienado fiduciáriamente realizado por uma das empresas autorizadas (02-01-2023); - Declaração da Cedente (SOLAIA LTDA) atestando a inocorrência de eventos de recompra compulsória dos créditos, referente ao semestre encerrado em dezembro de 2022; e - Declaração do Imposto de Renda dos Fiadores (30-03-2023).	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança prestada pela SGGC PARTICIPAÇÕES LTDA, Sr. SERGIO RENATO BRANDÃO MARINS, GABRIELA LOBATO BRANDÃO MARINS E ARMANDO DE ALENCAR; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Promessa de Cessão Fiduciária; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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	
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;	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

(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.	

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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Moréias Fase de Prototipia 1: a alienação fiduciária da fração ideal de 0,6392% (seis mil e trezentos e noventa e dois décimos de milésimo por cento) equivalente à área de 4,9240ha a ser destacada da Matrícula nº 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE (Imóveis Fase de Prototipia 1 e Alienação Fiduciária de Imóveis Fase de Prototipia 1, respectivamente); (vii) Alienação Fiduciária de Imóveis Fase 1 Barlavento: a alienação fiduciária da área de 7,3875ha equivalente a fração ideal de 0,9589% (nove mil e quinhentos e oitenta e nove décimos de milésimo por cento) a ser destacada da matrícula nº 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE (Imóveis Fase 1 Barlavento e Alienação Fiduciária de Imóveis Fase 1 Barlavento, respectivamente e em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias, Alienação Fiduciária de Imóveis Fase de Prototipia 1; (viii) Fiança; (ix) Fundo de Reserva: Emissora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva, cujos recursos poderão ser utilizados para atendimento das Obrigações Garantidas; (x) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI na Conta do Patrimônio Separado. (xi) Fundo de Juros: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, no montante de R$ 1.129.892,23. (xii) Fundo de Obras: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 36
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 20/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel, a propriedade resolúvel e a posse indireta sobre o imóvel objeto das matrículas nº 1.178, 1.179, 1.180, 1.181, 1.182, 1.183 e 252, todas do 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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Volume na Data de Emissão: R$ 88.322.000,00	**Quantidade de ativos:** 88322
Data de Vencimento: 15/01/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 8,1866% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Demonstrações financeiras da fiadora referente aos exercícios sociais encerrados em 2022, 2023 e 2024.	
Garantias: (i) Garantia CDHU: Em caráter facultativo e oneroso, a complementação da Garantia CPP mediante garantia subsidiária ou complementar prestada pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo CDHU correspondente ao penhor, nos termos do artigo 1.431 e seguintes do Código Civil, incidente sobre parcela da receita operacional da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo CDHU, proveniente de direitos creditórios livres e desembaraçados, emergentes dos contratos de comercialização de suas unidades habitacionais, incidente sobre fluxo financeiro segregado em conta de movimentação restrita, observado mensalmente, o valor equivalente a 1 (uma) contraprestação pecuniária referente ao Empreendimento, na hipótese de ocorrência de evento de inadimplemento, desde que esgotada a Garantia CPP, constituída por meio do Contrato de Penhor de Direitos Creditórios; (ii) Garantia CPP: Fiança, em caráter irrevogável e irretratável, prestada pela Companhia Paulista de Parcerias CPP, nos termos da Cláusula 25.2 do Contrato de PPP, na condição de fiadora solidariamente responsável pelo fiel cumprimento da obrigação imputável ao Devedor, no que se refere, exclusivamente, ao pagamento do valor correspondente a 6 (seis) prestações mensais da contraprestação 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

encerrados em 2023 e 2024; - Contrato Social das Cedentes constando a alienação fiduciária de quotas em favor da Securitizadora; - Celebração de aditamento ao Termo de securitização, com o intuito de alterar a tabela de pagamento de principal e remuneração dos CRI decorrente da assembleia do dia 21/10/2024.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas, totalidade das quotas de emissão das Cedentes de sua titularidade, representativas de 100% (cem por cento) do capital social das Cedentes, em favor da Fiduciária, adicionalmente às demais garantias prestadas no âmbito da Operação. (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Fiança prestada pela H2ENERGY SOLUÇÕES, CONSULTORIA E INSTALAÇÕES FOTOVOLTAICAS S.A; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Liquidez; (vi) Fundo de Juros; (vii) Alienação Fiduciária de Ações.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 47
Volume na Data de Emissão: R$ 33.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 33000
Data de Vencimento: 25/08/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Índices de Cobertura referente aos meses de setembro de 2022 a dezembro de 2024; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTDs de Roraima e Rio de Janeiro; - Registro do Contrato de Cessão nos RTDs de Roraima e Rio de Janeiro; - Registro do Contrato de AF de Quotas nos RTDs de Roraima e Rio de Janeiro; - Registro do Contrato de AF de Imóveis registrado no RGI competente, bem como cópia das matrículas devidamente averbadas; - Demonstrações financeiras auditadas anuais do Shopping Pátio Roraima SPE Ltda, do Condomínio Shopping Roraima e do consórcio Shopping Patio Roraima referente aos exercícios sociais encerrados em 2023 e 2024; - Balancete trimestral do Shopping Pátio Roraima SPE Ltda referente aos trimestres de 2023 e e 2T24; - Balancete trimestral do condomínio Shopping Patio Roraima referente aos trimestres de 2023 e 2T24; - Balancete trimestral do Consórcio Shopping Patio Roraima referente aos trimestres de 2023 e 4T24; - Verificação pela Securitizadora do Índice de Cobertura (1,30) referente aos meses de setembro de 2022 a dezembro de 2024;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta do Imóvel (ou seja, da fração ideal correspondente à 88,50% (oitenta e oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 57.893 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Boa Vista, Estado de Roraima); (ii) Cessão Fiduciária: a totalidade dos Direitos Creditórios Aluguéis Variáveis Lojas Lastro, a totalidade dos Direitos Creditórios Aluguéis Variáveis Nova Locação, créditos relativos aos aluguéis mínimos e variáveis, incluindo os respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades previstos nos contratos de locação das demais Lojas do Shopping Pátio Roraima, créditos relativos às locações e/ou às receitas oriundas da exploração dos Espaços Adicionais, créditos relativos ao aluguel mensal, apurado sobre o resultado operacional líquido percebido pelo	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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	
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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Londrina/PR. - Registro do 1º Aditamento de AF de Quotas no RTD SP; RTD Maceió/AL e RTD Londrina/PR.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: quotas de emissão da SANEMA - SANEAMENTO DE MACEIÓ LTDA; (ii) Cessão Fiduciária, fração de 76,02% (setenta e seis inteiros e dois centésimos por cento) dos Créditos Imobiliários Locação, decorrentes do Contrato de Locação CASAL; e (iii) Fiança prestada por CONASA INFRAESTRUTURA S.A.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 57
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 12/09/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da devedora (Corporate Garden) referente aos exercícios sociais encerrados em 2022, 2023 e 2024; - Ata da ARS da Devedora (Coporate Garden) aprovando a Emissão de Notas Comerciais devidamente arquivada na JUCESP; - Registro da Alienação Fiduciária de Quotas no RTD SP; - Arquivamento da Alteração do Contrato Social da Devedora (Corporate Garden) constando a Alienação Fiduciária de Quotas na JUCESP; - Cópia autenticada da inscrição da Opea no Livro de Registro de Notas Comerciais Nominativas da Devedora (Corporate Garden); - Cópia da Escritura de Hipoteca, devidamente registrada.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: 100% (cem por cento) do total das quotas emitidas pela Sociedade, o valor das Quotas será considerado o valor R$ 49.629.205,00 (quarenta e nove milhões, seiscentos e vinte e nove mil duzentos e cinco reais), de acordo com o capital social da Sociedade. (ii) Como avalista: BREOF III - FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA; (iii) Hipoteca: hipoteca em segundo grau de 90% (noventa por cento) do imóvel objeto da matrícula 119.966, registrada perante o 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Financeiras, bem como o ICSD devidamente calculado pela Devedora referente aos exercícios encerrados em 2023 e 2024; - Balancete Semestral, bem como a memória de cálculo do ICSD e Certificate of Compliance, referente ao 1° e 2° semestres de 2023 e ao 1° e 2° semestres de 2024; - Celebração do Contrato de AF de Equipamentos, e seus respectivo registro nos cartórios competentes; - Cópia do Relatório de Verificação de Completion Financeiro nos moldes do Anexo XI da Escritura de Debêntures., referente ao ano de 2022, 2023 e 2024. - Livro de Registro de Debêntures Nominativas constando a OPEA como debenturista.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: (i) direitos sobre a Conta Vinculada da Devedora; e (ii) recebíveis, créditos e direitos, principais e acessórios, depositados na Conta Vinculada e de titularidade da Devedora, inclusive os oriundos de apólices de seguros a serem contratadas pelos Projetos, bem como dos Contratos Cedidos dos Projetos, tudo de acordo com os termos e condições previstos em no Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Participações Societárias: 100% das ações da AXIS SOLAR VIII EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A; e (iii) Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos: .

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 60
Volume na Data de Emissão: R$ 43.790.000,00	**Quantidade de ativos:** 43790
Data de Vencimento: 29/09/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 8,9066% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Averbação das Matrículas alienadas fiduciariamente nos RGIs competentes; - Relatório Semestral da destinação de recursos acompanhado dos documentos comprobatórios referente aos anos de 2022, 2023 e 2024; - RGI com baixa dos gravames; - Cópia da notificação enviada pela Devedora (Saga Malls) ao Banco Original sobre quitação das dívidas dos imóveis; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD GO e RTD SP.	
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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fiança prestada por Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário S.A., Acto América Construção e Tecnologia de Obras Ltda., Alan Ginzberg e Marcelo Ginzberg; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matrícula 116.806 registrado no 2º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participações da ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. e ACTO AMÉRICA CONSTRUÇÃO E TECNOLOGIA EM OBRAS LTDA; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos de Despesas, Fundo de Obras e Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 52
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 16/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 2S de 2023, 1S de 2024 e 2S de 2024; - Escritura de Emissão de Debêntures registrada nos RTDs competentes; - Escritura de Emissão de 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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente e transfere a propriedade resolúvel e a posse indireta à Fiduciária dos Imóveis descritos no Anexo I e II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; Garantia descritos e caracterizados conforme lista e cópia das matrículas constantes dos Anexos I (II) A Coobrigação; (III) a Fiança: (i) JATOBÁ HOLDING LTDA; (ii) FLORESTA AGRONEGÓCIO PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA. (IV) o Aval prestador por: LEANDRO MEURER; ADRIANO VOLPE RIBEIRO; e ALEX MACHADO SIERRA; (V) o Fundo de Despesas; e (VI) o Fundo de Reserva. .

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 79
Volume na Data de Emissão: R$ 83.065.000,00	**Quantidade de ativos:** 83065
Data de Vencimento: 30/10/2030	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração dos representantes legais da Emissora de que permanecem validas todas as disposições contidas nos documentos da operação referente aos exercícios sociais encerrados em 2023 e 2024; - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora, todos os trimestres desde a emissão; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCEMAT; - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora referente ao 4° trimestre de 2022, referente aos trimestres de 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022, 2023 e 2024;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, referente as matrículas 17.174 e 18.001 do Cartório de Registro de Imóveis de Água Boa - MT; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 77
Volume na Data de Emissão: R$ 90.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 19/04/2029	
Taxa de Juros: CDI + 3,25% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis: Será constituída a cessão fiduciária (i) dos direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade da Devedora decorrentes das transações de vendas de produtos e/ou serviços por ela oferecidos e pagos pelos clientes da Devedora por meio de cartões de crédito e/ou débito, nos pontos de venda listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos:	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, aliena e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos (exclusivamente nos termos do Capítulo ?Voto?) e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (iv)	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 63
Volume na Data de Emissão: R$ 265.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 265000
Data de Vencimento: 17/01/2028	
Taxa de Juros: 104% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação da destinação de recursos referente aos semestres de 2023 e 2024; - Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do Banco Devedor revisada pelos auditores independentes referente ao 2T de 2023; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas do devedor referente ao exercício social encerrado em 2024; - Declaração dos representantes legais do Banco Devedor referente ao exercício social encerrado em 2024.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 86
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 17/12/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das Demonstrações Financeiras das Sociedades (Miranda e Rodrigues, Morar Mais e Morada do Sol), cujas Quotas foram alienadas fiduciariamente, referente ao último exercício social findo em 2022 (20-04-2023); - Envio das Demonstrações Financeiras das Sociedades(Miranda e Rodrigues, Morar Mais e Morada do Sol), cujas Quotas foram alienadas 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.

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 69
Volume na Data de Emissão: R$ 61.640.000,00	**Quantidade de ativos:** 61640
Data de Vencimento: 25/06/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 9,15% a.a. na base 252. **IPCA + 10,5% a.a. na base 252.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (2023 e 2024) - Registro das Alienações Fiduciária de Imóveis nos respectivos RGI, acompanhado das matrículas devidamente averbadas; - Declaração firmada pelos Diretores da Devedora JFL HOLDING S.A. atestando o cumprimento das obrigações da operação referente aos anos de 2022 a 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora JFL HOLDING S.A. devidamente auditadas referente ao exercício social encerrado em 2022 a 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da BALTIMORE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. devidamente auditadas referente ao exercício social encerrado em 2022 a 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da JFL LORENA RESIDENCIAL PARTICIPAÇÕES LTDA. devidamente auditadas referente ao exercício social encerrado em 2022 a 2024; - Registro da Escritura de Emissão na JUCESP; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTDs competentes; - Cópia dos relatórios trimestrais do rating, de 2023 e 2024; - Cópia do Habite-se do Empreendimento.	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

financeiras anuais e auditadas das Garantidoras PJ referente ao exercício social encerrado em 2022 a 2024; - Demonstrações financeiras anuais da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022 a 2024.
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária: cede a posse e a propriedade de todo os direitos creditórios atuais, bem como todos os direitos creditórios que venham a ser atribuídos aos direitos creditórios; e (iv) Fundo de Despesas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 108
Volume na Data de Emissão: R$ 129.520.000,00	**Quantidade de ativos:** 129520
Data de Vencimento: 13/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão de Créditos no RTD de SP; - Registro do 1° Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos no RTD de SP.	
Garantias: Os CRI não contam com garantia, entrentanto, os créditos lastro contam com a (i) Fiança prestada pela JHSF Participações S.A. no âmbito do Protocolo de Fechamento.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 105
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 23/10/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252. **100% do CDI + 2,9% a.a. na base 252.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação anual da classificação de risco dos CRI (12-2023 e 12-2024) - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, e do Cronograma de Obras dos Imóveis Lastro (13-01-2023) - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, e do Cronograma de Obras dos Imóveis Lastro (14-07-2023) - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, e do Cronograma de Obras dos Imóveis Lastro (15-01-2024) - Constituição das Novas Garantias (CF e AFI) deliberados em AGT realizadas em 18-09-2024 e 23-01-2025;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações: Compreende a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da Casa dos Ipês, de propriedade da Devedora e da Souen & Nahas (Alienação Fiduciária de Ações), cuja garantia será compartilhada, sem ordem de preferência de recebimento no caso de excussão, e proporcionalmente ao respectivo saldo devedor, com os	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

titulares dos CRI da 281ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, nos termos do Segundo Contrato de Alienação Fiduciária, sendo certo que a Alienação Fiduciária de Ações será resolvida com relação a esta emissão, com a liquidação integral das Obrigações Garantidas; (ii) Cessão Fiduciária: é a outorga, em caráter irrevogável e irretratável, pela Casa dos Ipês em favor da Securitizadora, de 100% (cem por cento) dos direitos creditórios que porventura venham a exceder as obrigações garantidas pela alienação fiduciária do imóvel constituída no âmbito do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças celebrada entre a Casa dos Ipês, a Securitizadora e a Devedora, no âmbito da 281ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora; e (iii) Fiança: prestada por JORGE FELIPE LEMANN.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 102
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 25/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 11,7% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval: LEONARDO RODRIGUES MORGATTO (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: A cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, constituída pela Devedora, na qualidade de titular e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas. (iii) o Fundo de Despesas: O fundo de despesas a ser constituído na Conta Centralizadora, por meio da dedução, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, dos recursos depositados na Conta Centralizadora até o montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas, que conterá recursos para fazer frente às despesas do Patrimônio Separado, observadas as regras estabelecidas na Escritura de Emissão.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 93
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 09/12/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 (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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Garantias: (i) Fiança: conjunto, (i) JOSÉ HUMBERTO RAMOS e (ii) SUELI MANZAN RAMOS. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: do Imóvel Uberaba e dos Imóveis Maringá. (iii) Cessão Fiduciária: destina-se a garantir o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas assumidas pela Devedora no âmbito da emissão das Notas Comerciais e dos CRI, de caráter pecuniário ou não pecuniário. (iv) Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, o Fundo de Despesas, cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, em caso de não pagamento pela Devedora. (v) Fundo de Obras: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, o Fundo de Obras, cujos recursos serão destinados ao desenvolvimento do Imóvel Uberaba e liberados à Devedora nos termos do Termo de Emissão. (vi) Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da Primeira Integralização dos CRI, na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva, cujos recursos poderão ser utilizados para atendimento das Obrigações Garantidas, mas não exclusivamente, pagamento das obrigações pecuniárias decorrentes das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, em caso de inadimplemento.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 94
Volume na Data de Emissão: R$ 8.450.000,00	**Quantidade de ativos:** 8450
Data de Vencimento: 20/12/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i)Fiança - prestada por: FRONTE INCORPORAÇÕES LTDA., OURO SERVIÇOS DE CONSULTORIA EMPRESARIAL - EIRELI., EDIVALDO GOMES DE OLIVEIRA NETO, Daniela Cristina de Castro Marques Gomes; (ii)Alienação Fiduciária de Quotas - todas de titularidade dos Fiadores Pessoa Jurídica, constituída em favor das Obrigações Garantidas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

anuais e consolidadas da Devedora referente ao exercício de 2023 e 2024; - Relatório de Verificação de Destinação de Recursos acompanhado dos documentos comprobatórios referente ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia digitalizada do contrato social das SPEs constando a Alienação Fiduciária de Participações; - Comprovação da contratação das Apólices de Seguro de maquinário e equipamentos; - Registro dos atos societários de aprovações das SPEs na Junta Comercial; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD competente; - Registro da Alienação Fiduciária de Participações nos RTD competentes; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos registrado nos RTD competentes; e - Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures e do 1º Aditamento na JUCESP e nos RTDs; - Matrícula comprovando o registro da Alienação Fiduciária de Superfície XXVI; - Matrícula comprovando o registro da Alienação Fiduciária de Superfície XXVII; - Matrícula comprovando o registro da Alienação Fiduciária de Superfície XXVIII; - Escritura da Alienação Fiduciária de Superfície XXX; e - Matrícula comprovando o registro da Alienação Fiduciária de Superfície XXX.
Garantias: (I) Fiança: Como fiadoras: (i) SPE 1599, (ii) SPE 1599, (iii) SPE 6383, (iv) SPE 6383, (v) SPE 6383, (vi) SPE 9621 e (vii) SPE 9871 (II) Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações cada Cedente Fiduciante cede e transfere, em caráter irrevogável e irretratável: (i) totalidade dos recebíveis, créditos e direitos, principais e acessórios, de titularidade das SPEs o direito ao recebimento de todas e quaisquer quantias ou importâncias devidas pelas contrapartes, (ii) demais direitos principais e acessórios, atuais ou futuros, oriundos ou relacionados com cada Contrato Cedido, (iii) o direito ao recebimento de todas e quaisquer outras quantias ou importâncias devidas às SPEs e à Emissora, (iv) todos os direitos, presentes ou futuros e créditos das SPEs oriundos dos seguros contratados no âmbito dos Projetos e (v) a totalidade dos recebíveis, créditos e direitos, principais e acessórios, de titularidade de cada uma das Contas Arrecadadoras das SPEs e Conta Centralizadora da Cessionária Fiduciária (III) Alienação Fiduciária de Participações Societárias: (i) 100,00% das ações de emissão da 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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

caráter irrevogável e irretratável prometem alienar e transferir, em caráter irrevogável e irretratável, em favor da Fiduciária: (i) os Bens e Equipamentos serão de sua exclusiva titularidade, podendo dispor, alienar sob qualquer forma ou, ainda, oferecer em garantia, sem qualquer óbice, de forma direta ou indireta, (ii) encontrar-se-ão livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, não sendo objeto de qualquer medida judicial, administrativa ou extrajudicial. (V) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície: A ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de direito de superfície

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 109
Volume na Data de Emissão: R$ 30.687.000,00	**Quantidade de ativos:** 30687
Data de Vencimento: 28/01/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Assinaturas dos documentos de aditamentos, objeto da AGT realizada em setembro de 2024.	
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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Volume na Data de Emissão: R$ 11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 30/12/2025	
Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1° oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

originados de Instrumentos Particulares de Promessa de Venda e Compra de Bem Imóvel para Entrega Futura e Outras Avenças que será os respectivos compradores das unidades autônomas (IV) Aval: Como avalista: ALOHA CONSTRUTORA & INCORPORADORA LTDA, OMMAR INCORPORAÇÕES LTDA, ALEXANDRE DO AMARAL GROELER, ANDRE MOACIR SIMIONATO, BERNARDO COUTO TANCREDO, DAVID MARCELO DE MESQUITA POLACHIN, FELIPE AGOSTINI e RENATA SOLIMAN FARIA

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 113
Volume na Data de Emissão: R$ 53.402.000,00	**Quantidade de ativos:** 53402
Data de Vencimento: 12/08/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 7,63% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 123
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 26/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Termo de Emissão de Notas Comerciais registrado no RTD Jundiaí; - Cópia do 1º Aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais registrado no RTD SP; - Cópia das apólices de seguro renovados; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 2° semestre de 2023 a 2º semestre de 2024; - Relatório de Monitoramento mensal feito pelo Agente de Monitoramento referente ao exercício de 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora e da Avalista PJ (exercício social 2023 e 2024);	
Garantias: (I) Como fiadores: Guilherme Cassatella Paes Gregori e Paes & Gregori Ltda. (II) Alienação Fiduciária de Imóvel registrado na matricula 200.051 do 4° Cartório de Registro de Imóveis de SP, SP (III) Alienação Fiduciária de Participações da Devedora; (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas as fiduciantes transferem sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios , bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, (V) Fundo de Liquidez; (VI) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 131
Volume na Data de Emissão: R$ 193.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 193000
Data de Vencimento: 19/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 2,2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração dos representantes legais de cada uma das Garantidoras atestando possuírem patrimônio suficiente para quitar as obrigações objeto da Fiança ref. ao exercício de 12/2024	
Garantias: (I) Como fiadores: ALLPARK EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S.A., HORA PARK SISTEMA DE ESTACIONAMENTO ROTATIVO LTDA. e SAEPART SOCIEDADE DE ADMINISTRAÇÃO, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., (II) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente (i) 100% os direitos creditórios de titularidade das outorgantes detidos e a serem detidos contra instituições Credenciadoras de instrumento de pagamento pós-pagos e de instrumentos de pagamento de depósito à vista, (ii) os Direitos creditórios de titularidade das outorgantes, presentes e futuros de corrente de recebíveis em boletos bancários de usuários mensalistas registrada no banco BTG Pactual S.A e (iii) a conta corrente de titularidade da Companhia n° 439847-3, mantida na agência n° 0001 do Banco Centralizador	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 131
Volume na Data de Emissão: R$ 107.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 107000
Data de Vencimento: 19/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5875% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração dos representantes legais de cada uma das Garantidoras atestando possuírem patrimônio suficiente para quitar as obrigações objeto da Fiança ref. ao exercício de 12/2024	
Garantias: (I) Como fiadores: ALLPARK EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S.A., HORA PARK SISTEMA DE ESTACIONAMENTO ROTATIVO LTDA. e SAEPART SOCIEDADE DE 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 134
Volume na Data de Emissão: R$ 314.869.000,00	**Quantidade de ativos:** 314869
Data de Vencimento: 17/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, as Fiduciantes, neste ato, alienam fiduciariamente à Securitizadora as Quotas e cedem fiduciariamente à Securitizadora os Direitos Creditórios. (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: Aliena fiduciariamente e transfere à Fiduciária as propriedade de matriculas de n° 70.262, 70.174, 70.175, 70.176, 70.177, 70.178 e 70.203 todos registrados no 1° cartório de registro de imóveis da Comarca de Belém, as quais compõem o Boulevard Shopping Belém.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 98
Volume na Data de Emissão: R$ 25.625.000,00	**Quantidade de ativos:** 25625
Data de Vencimento: 25/02/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório trimestral de classificação de risco da operação referente ao exercício de 09/2023 e 06/2024; - Relatório de destinação acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao exercício de 2023.
Garantias: Além do Regime Fiduciário, a operação conta com a Fiança prestada pela SIMPAR S.A.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 25
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 20/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, registrado nos RTD São Paulo, Niterói, Rio de Janeiro - Cópia do 2º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, registrado nos RTD São Paulo, Niterói, Rio de Janeiro, Brasília e Junta 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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 133
Volume na Data de Emissão: R$ 12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12000
Data de Vencimento: 23/05/2025	
Taxa de Juros: CDI + 6,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Supera Desenvolvimento Imobiliário Ltda, André Luiz Honorato de Oliveira, Gabrielle Cioni Bittencourt e Marcelo Cid Couto Roman; (II) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cedem fiduciariamente (i) Os 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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Volume na Data de Emissão: R$ 161.233.000,00	**Quantidade de ativos:** 161233
Data de Vencimento: 06/04/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8444% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: -Cópia do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão registrado no RTD SP; - Cópia do comprovante de recebimento, pela Locatária, da Cessão dos Créditos.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: COMPANHIA SIDERÚRGICA NACIONAL; (II) Alienação Fiduciária: Aliena fiduciariamente o imóvel descritos no Anexo III, sendo o imóvel de matrícula n° 167.962, registrado no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Tatuapé/SP;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 153
Volume na Data de Emissão: R$ 30.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 305000
Data de Vencimento: 26/04/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Contrato Social atualizado das Fiduciantes para verificação anual da quantidade de quotas do capital social da Sociedade em garantia; - Relatório de Medição de Obras referente ao exercício de 2023 e 2024; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao exercício de 2023 e 2024; - Renovação dos Seguros da operação (29-05-2024); - Demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Garantidora PJ (2024 e 2025); e - Cópia das matrículas atualizadas dos imóveis em garantia, cl. 13.1 (i) d.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Patriani Holding e Valter Patriani; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel das matriculas 170.937 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP; e 170.938 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP. (III) Alienação Fiduciária de Participações: quotas ou ações do capital social da Devedora objeto da AFP, na proporção indicada no Contrato de AFP; (IV) Cessão fiduciária: Cede e transfere os Direitos Creditórios presentes e futuros. Na data de celebração, não existia Contrato de Compra e Venda logo, não existindo Direitos Creditórios a ser cedidos. (V) Fundo de Despesa: (VI) Fundo de Reserva (mistral); (VII) Fundo de Reserva (Vitra); (VIII) Fundo de Obra (mistral); (IX) Fundo de Obras (vitra).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 148

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Volume na Data de Emissão: R$ 11.925.000,00	**Quantidade de ativos:** 11925
Data de Vencimento: 22/08/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Prestados pelos avalistas, sendo eles: Lourenço José Thomasi, Clovis Lapastina Camargo, Foca Real Estate Participações LTDA, Lotho I Participações LTDA. e Terrazul CJ SPE Ltda; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena fiduciariamente a totalidade das Quotas listas no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária, que representa 100% do Capital Social da Fiduciária, incluindo todos os proveitos, valores, bonificações bem como qualquer bem que a Quota por ventura vire; (III) Cessão Fiduciária: Cede a totalidade dos Créditos presentes de titularidade da Terrazul oriundo dos contratos de Compra e Venda de Bens Imóveis; (iv) Fundo de despesas; (V) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 158
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 29/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Modificação do Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária, mediante a celebração de aditamento referente ao exercício de 2023 e 2024, conforme Contrato de Cessão Fiduciária cl. 1.2.2 - Cópia do Contrato de Créditos registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de São Paulo-SP e Rio de Janeiro-RJ - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de São Paulo-SP e Rio de Janeiro-RJ - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de São Paulo-SP e Rio de Janeiro-RJ - Cópia do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de São Paulo-SP e Rio de Janeiro-RJ - Cópia do 2º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de imóvel registrado no RGI - Cópia das matrículas 33.271, 33.778, 33.779 e 44.307 constando o registro acima tendo em vista o compartilhamento com o CRI da presente emissão	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena o imóvel (CD Mauá) que inclui 4 imóveis de matrícula: 33.271, 33.778, 33.779 e 44.307 todas registrados no Serviço de Registros de 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;	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	
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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

de Imóvel pelos imóveis objeto das matrículas n.º 36.402 e n.º 23.099, ambas do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Cruz do Sul.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 164
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 19/06/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras consolidadas da Devedora referente ao exercício de 2023 e 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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: 1	**Emissão:** 172
Volume na Data de Emissão: R$ 51.697.000,00	**Quantidade de ativos:** 51697
Data de Vencimento: 14/09/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 6,66% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio ao locatário CBD da notificação da cessão dos créditos, conforme modelos de notificação constantes do Anexo III ao Contrato de Cessão.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 168
Volume na Data de Emissão: R$ 58.068.000,00	**Quantidade de ativos:** 58068
Data de Vencimento: 25/06/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 7,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia registrada do Contrato de Cessão no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia registrada do do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia registrada do Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia registrada do Termo de Cessão no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; - Cópia registrada do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária do Imóvel 2 nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes - Cópia das matrículas nº 1.427; 2.652; 36.288; 43.973; 43.974; 43.975; 43.976; 43.977; 6.426 e 66.902 constando o registro da AFI em favor da Sec - Cópia da notificação pela Artemis 2022 à CBD de 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	
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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 ?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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; e (ii) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (iii) todos e quaisquer direitos da(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) Fiduciante(s) em razão das quotas: Aliena as Quotas ou Ações do Capital social, definidas como Participações, bem como os valores e direitos vinculados a elas da Barretos e da WGR; (C) Alienação Fiduciária de Participações (WGR): de 100% (cem por cento) das quotas do capital social da WGR CONSTRUTORA E INCORPORADORA - SPE 02 OLÍMPIA LTDA., incluindo (i) todas e quaisquer quotas que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às já existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; e (ii) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (iii) todos e quaisquer direitos da(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) Fiduciante(s) em razão das quotas; (D) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente os Direitos Creditórios listado no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária WGR e do contrato de Cessão Fiduciária WYN, bem como todos os direitos, frutos, rendimentos e direitos oriundos das listas de Direitos Creditórios desses Contratos de Cessão Fiduciária; (E) Fundo de Despesas; (F) Fundo de Reserva; (G) Fundo de Juros; (H) Fundo Complementar de Destinação; e (I) Fundos de Obras.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 173
Volume na Data de Emissão: R$ 609.600.000,00	**Quantidade de ativos:** 609600
Data de Vencimento: 15/02/2027	
Taxa de Juros: 98% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 162
Volume na Data de Emissão: R$ 75.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 75000
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

totalidade das quotas; 200.000 mil quotas emitidas pela OPI e de titularidade da Sr. Cesar Federmann, que vão representar 100% das quotas e todos os valores que forem associados ou oriundos das quotas alienadas; (II) Cessão Fiduciária: Cede a totalidade dos rendimentos oriundos as exploração do imóvel de matricula n° 67.462, registrado no 2° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernado do Campo/SP; (III) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: Cesar Augusto Federmann e ENNE Engenharia de Negócios Ltda;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 145
Volume na Data de Emissão: R$ 21.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 21300
Data de Vencimento: 26/01/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do relatório de destinação de recursos e seus comprovantes, nos termos dos documentos da emissão, ref. a 2023 e 2024 - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD de Itajaí - Cópia do contrato social atualizado da Alumbra Empreendimentos Imobiliários Ltda. constando o registro da garantia em favor da Opea - Cópia da DF da Devedora Alumbra Empreendimentos Imobiliários Ltda. de 2023 e 2024 - Cópia das matrículas dos Imóveis das unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário Diamond Hill constando a AFI em favor da Opea - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD Itajaí e SP - Cópia dos Balancetes trimestrais dos Garantidores pessoas jurídicas referente ao exercício de 2023 e 2024. - Cópia do envio de notificação aos devedores e eventuais garantidores de todos e quaisquer Direitos Creditórios de que os pagamentos dos valores dos Direitos Creditórios deverão ser realizados na Conta Arrecadadora; - Cópia das certidões trimestrais negativas de débitos fiscais-tributárias da Devedora ref. ao exercício de 2023 e 2024 (NC cl 8.4 c); - Cópia do Relatório de Medição, descrevendo o andamento das obras referente ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia dos projetos executivos, conforme lista a ser apresentada pelo Agente de Medição de Construção (NC cl 8.4 d)	
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;	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	
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;	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON CAPITÃO POÇO 107 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON SANTA MARIA DO PARÁ 101 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA. ATHON SANTA MARIA DO PARÁ 102 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON SANTA MARIA DO PARÁ 103 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON SANTA MARIA DO PARÁ 104 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON SANTA MARIA DO PARÁ 105 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON SANTA MARIA DO PARÁ 106 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON SANTA MARIA DO PARÁ 107 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 101 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 102 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 103 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 104 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 105 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 106 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 107 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 108 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA. e ATHON JACUNDÁ 109 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, representativas de 100% (cem por cento) das quotas de emissão das Sociedades e representativas de seu capital social, de titularidade da ATHON DESENVOLVIMENTO S.A. e da ATHON DESENVOLVIMENTO I S.A.; (iii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, quais sejam Tracker (Seguidor Solar ? horizontal mono-eixo - aço corten) e Módulo/Inversor (BiHiKu6-BIFACIAL MONO PERC-CS6W-535 / CSI-125K-T600), conforme descritos no Anexo II aos referidos instrumentos. (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme descritos no Anexo II ao referido instrumento;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 178
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 22/09/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores das Duplicatas que constituam Recebíveis Cedidos por qualquer meio escrito (inclusive e-mail, desde que com confirmação de entrega emitida pela máquina utilizada pelo remetente) e de comunicação inequívoca admitido em direito, incluindo, mas não se limitando à aposição de nota informativa em faturas ou boletos de cobrança, dando-lhes conhecimento da constituição da Cessão Fiduciária - 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

- NOVOTEL BERRINI - Alienação Fiduciária sobre os imóveis descritos nas matrículas n° 258.767, 258.768, 258.769, 258.770, 258.773, 258.775, 258.777, 258.779, 258.782, 258.783, 258.784, 258.785, 258.788, 258.791, 258.585, 258.587, 258 .589, 258 .593, 258.595, 258 .596, 258 .597, 258.598, 258 .599, 258 .602, 258 .603, 258 .604, 258 .605, 258 .607, 258 .608, 258 .609, 258 .610, 258 .611, 258 .613, 258 .614, 258 .615, 258 .616, 258 .617, 258 .618, 258 .619, 258 .620, 258 .622, 258 .623, 258 .624, 258 .625, 258 .626, 258 .627, 258 .628, 258 .629, 258 .630, 258 .631, 258 .632, 258 .635, 258 .637, 258 .638, 258 .639, 258 .640, 258 .641, 258 .642, 258 .643, 258 .644, 258 .645, 258 .647, 258 .648, 258 .652, 258 .653, 258 .654, 258 .655, 258 .656, 258 .657, 258 .658, 258 .659, 258 .660, 258 .705, 258 .708, 258 .709, 258 .710, 258 .711, 258 .712, 258 .714, 258 .716, 258 .717, 258 .718, 258 .719, 258 .720, 258 .721, 258 .722, 258 .723, 258 .724, 258 .725, 258 .726, 258 .727, 258 .728, 258 .729, 258 .730, 258 .731, 258 .733, 258 .734, 258 .735, 258 .736, 258 .737, 258 .739, 258 .742, 258 .745, 258 .746, 258 .747, 258 .748, 258 .749, 258 .752, 258 .753, 258.754, 258.756, 258.758, 258.760, 258.761, 258.762, 258.763, 258.764, 258.765, todos do 15ª RGI de São Paulo/SP. (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos (a) os direitos creditórios decorrentes do pagamento do aluguel de unidades autônomas indicados no Anexo IV do Contrato de Cessão Fiduciária; que compõe o empreendimento hoteleiro denominado ?Novotel Berrini?, localizado na Rua Henri Dunant, nº 792, conjunto 251, Chácara Santo Antônio, CEP 04709-110, na cidade de São Paulo/SP, (b) os direitos creditórios pagos a título de dividendos pela L.E.B.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 27.491.163/0002-51 à Devedora na qualidade de sócia participante da sociedade em conta de participação e proprietária das unidades autônomas indicadas no Anexo IV do Contrato de Cessão Fiduciária, e (c) 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios decorrentes da 1ª Parcela e da 2ª Parcela do preço de aquisição do Hotel Angra dos Reis; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 211
Volume na Data de Emissão: R$ 196.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 196000
Data de Vencimento: 16/11/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6079% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do 1° Aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures devidamente registrada no RTD de SP e na JUCESP; - Envio do 2° Aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures devidamente registrada no RTD de SP; - Envio da Escritura de Emissão de Debêntures devidamente registrada no RTD de SP; e - Envio da renovação do Relatório de Rating 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

respeito da aplicação dos recursos obtidos com a Emissão, com descrição detalhada e exaustiva da Destinação Futura descrevendo os valores e percentuais destinados aos Imóveis, aplicados no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento dos CRI, bem como o envio dos contratos de locação vigentes e comprovantes de pagamento realizado no período para cada Imóvel referente ao 1° e ao 2° semestres de 2024; - (a) cópia das demonstrações financeiras completas, consolidadas e auditadas da Emissora e das Fiadoras relativas ao exercício social de referência, preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes com registro válido na CVM; (b) relatório contendo memória de cálculo detalhada para acompanhamento dos Índices Financeiros, compreendendo as contas abertas de todas as rubricas necessárias para a obtenção final de tais Índices Financeiros, atestando a sua efetiva legalidade, legitimidade, validade, ausência de vícios, suficiência de informações e veracidade, sob pena de impossibilidade de verificação e conferência pela Securitizadora, podendo este solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários; e (c) declaração, assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (c.1) não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações perante a Debenturista; (c.2) que os bens e ativos da Emissora foram mantidos devidamente assegurados; e (c.3) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora referente ao exercício social encerrado em 2024; - Celebração de aditamento à Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, de forma a (a) alterar a Emissora para a CLI Sul e (b) excluir a CLI Sul como Fiadora da Emissão, para realização da Incorporação da Emissora pela CLI Sul.
Garantias: (i) Fiança prestada pela CLI SUL S.A. e pela CORREDOR LOGÍSTICA E INFRAESTRUTURA S.A.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 192
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 20/11/2028	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI referente ao exercício social encerrado em 2024; - Relatório no formato constante do Anexo II do Termo de Emissão devidamente assinado por seu representante legal, informando o valor total destinado a cada Empreendimento Destinação durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; e os respectivos Documentos Comprobatórios referente ao 1° e 2° semestres de 2024.
Garantias: (i) Aval prestado pela Z&M PARTICIPAÇÕES LTDA. e pela GABRIELA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A.; (ii) Alienações Fiduciárias de Imóveis: (i) sob a matrícula nº 26.215, registrado no Registro de Imóveis de São José/SC, com proprietário Z&M Participações Ltda.; (ii) sob a matrícula nº 32.291 no 2º Registro de Imóveis de Porto Velho/RO, com proprietário Z&M Participações Ltda.; (iii) sob a matrícula nº 67.434, registrado no 2º Registro de Imóveis de Cuiabá/MT, com proprietário Z&M Participações Ltda.; (iv) sob a matrícula nº 29.516 registrada no 1º Registro de Imóveis de Tangará da Serra/MT, com proprietário Z&M Participações Ltda.; (v) sob a matricula nº 54.264, registrado no 1º Registro de Imóveis de Sinop/MT, com proprietário Z&M Participações Ltda. e (vi) sob a matrícula nº 44.653 registrado no 5º Registro de Imóveis de Cuiabá/MT (2ª Circunscrição), com proprietário Z&M Participações Ltda.; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 214
Volume na Data de Emissão: R$ 81.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 81000
Data de Vencimento: 20/12/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras e-ou balanços da Fiduciantes e das Companhias, conforme o caso, além dos respectivos estatutos sociais atualizados referentes aos anos de 2023 e 2024; - declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores referentes aos anos de 2023 e 2024; - demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emissora, bem como as demonstrações financeiras combinadas entre a Emissora e a JFL Nova 01 Empreendimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 42.496.996-0001- 18 relativas ao exercício social então encerrado, preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos na República Federativa do Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes; e (2) da declaração assinada por representantes legais com poderes para tanto atestando (I) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão; (II) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na Cláusula Oitava da Escritura de Emissão; (III) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora; (IV) que os bens e ativos relevantes	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 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)	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para sua obtenção, sob pena de impossibilidade de acompanhamento pela Securitizadora. (01-04-2024)

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 203
Volume na Data de Emissão: R$ 180.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 180000
Data de Vencimento: 16/11/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 9,89% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela J&F Investimentos S.A.; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 228
Volume na Data de Emissão: R$ 14.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 14500
Data de Vencimento: 29/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do arquivamento das Atas de Aprovação perante a JUCESP; e - Cópia da apólice ou os certificados dos Seguros da Obra, nos quais conte a Securitizadora como beneficiária. - comprovar a Destinação Futura e a comprovação da alocação total dos recursos líquidos da Emissão referente ao 1° e ao 2° semestres de 2024; - Celebração do 4° Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;	
Garantias: (i) o Aval prestado pelas Devedoras, e pelo Sr. VALTER PATRIANI; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas sobre a totalidade das quotas das Sociedades Incorporadoras, bem como eventuais valores a pagar pelas Sociedades Incorporadoras, 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)	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

seguro de riscos de engenharia, para garantir eventuais danos causados às obras dos Empreendimentos, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, o valor total das obras dos Empreendimentos (?Seguros de Riscos de Engenharia?); (b) seguro de responsabilidade civil, para garantir eventuais danos causados aos profissionais da construtora contratada para execução das obras dos Empreendimentos, seus subcontratados e a terceiros, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, 15% do custo total de construção dos Empreendimentos (?Seguros de Responsabilidade Civil?, que quando referido em conjunto com os Seguros de Riscos de Engenharia, ?Seguros da Obra?); e (c) o seguro de garantia de execução (Performance Bond) referente aos Empreendimentos, com valor de cobertura de, no mínimo, 20% sobre o valor total das Obras (?Seguros Performance Bond?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 234
Volume na Data de Emissão: R$ 1.161.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1161000
Data de Vencimento: 16/01/2034	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências:; - Relatório no formato constante do Anexo II do Instrumento de Emissão de Letra Financeira devidamente assinado por representantes legais do Emissor devidamente autorizados, inclusive por meio de procuração, informando o valor total destinado a cada 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

demonstrem o cumprimento do ICSD Mínimo, após a primeira Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais, sob pena de impossibilidade de acompanhamento do ICSD Mínimo pela Securitizadora, podendo este solicitar à Emissora e-ou aos auditores independentes da Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários; e (b) declaração assinada pelos representantes legais da Emissora, nos termos de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Emissão; (2) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares das Notas Comerciais e-ou Titulares dos CRI; e (3) que não foram praticados atos em desacordo com seu estatuto social referente ao ano de 2024; - cópia das informações semestrais atualizadas relativas ao respectivo semestre, preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor referente ao 1° e 2° semestres de 2024.
Garantias: (a) Alienação Fiduciária de Máquinas e Equipamentos da totalidade dos equipamentos relacionados aos Empreendimentos Lastro, nos termos do ?Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Equipamentos e Outras Avenças, sob Condição Suspensiva?; (b) a Alienação Fiduciária de Ações e Quotas da totalidade das ações presentes 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.

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 230
Volume na Data de Emissão: R$ 22.244,00	**Quantidade de ativos:** 22244
Data de Vencimento: 15/12/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - comprovação à Securitizadora da aquisição de máquinas e equipamentos que atendam às descrições e às especificações técnicas constantes dos Anexos I aos Contratos de Arrendamento UFVs Lastro, o que será apurado pela Securitizadora, exclusivamente, com base em conciliação e relatório emitidos pelo Engenheiro Independente, onde deverá constar indicado, expressamente, que a aquisição de todo o maquinário em questão ocorreu corretamente; - Cópia da alteração do Contrato Social da Sociedade para refletir a Alienação Fiduciária de Quotas na JUCESP; - Apresentação da matrícula atualizada dos Imóveis UFVs Lastro, a titularidade de direito real de superfície com relação a 3 (três) hectares do Imóvel UFV Coronel e a 12 (doze) hectares do Imóvel UFV Brodowski; e - Informe mensal de gestão referente a dezembro de 2023. - 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

de 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 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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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; 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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovante do Registro da CCI na B3; - Relatório de Verificação acompanhado (i) para fins de construção e reforma, cópia dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos Empreendimentos Imobiliários e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos Imobiliários do respectivo semestre; e (ii) para fins de pagamento de aluguel, cópia dos contratos de locação vigentes e comprovantes de pagamentos das locações referente ao 1° e 2° semestres de 2024; - (i) cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora relativas ao respectivo exercício social, e acompanhadas do relatório da administração e do parecer de auditoria do respectivo auditor independente; e (ii) declaração assinada por representantes legais da Devedora e dos Avalistas atestando que: (I) permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão; (II) não ocorreu ou está ocorrendo qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou descumprimento de obrigações da Devedora ou dos Avalistas perante os titulares dos CRI e Securitizadora; e (B) 180 (cento e oitenta dias) dias corridos da data de encerramento de cada exercício social: (a) cópia das demonstrações financeiras auditadas da Avalista Pessoa Jurídica relativas ao respectivo exercício social, e acompanhadas do relatório da administração e do parecer de auditoria do respectivo auditor independente;
Garantias: (i) Aval prestada por PATRIMONIAL F2R ADMINISTRACAO IMOBILIÁRIA LTDA.; ROMMEL FERNANDES DOMINGOS; RODRIGO FERNANDES DOMINGOS; e PAULO VINÍCIUS PEREIRA RIBEIRO; (ii) a Cessão Fiduciária de todos e quaisquer recursos, direitos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios, da Devedora, depositados e/ou existentes na conta corrente a ser mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (Banco nº 341), de 7 titularidade (a) da Filial 1 da Devedora, na agência 0925, conta corrente 67710-6; (b) da Filial 2 da Devedora, agência 0925, conta corrente 67711-4; e (iii) a Alienação Fiduciária da propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta do Imóvel de sua titularidade, de propriedade da Devedora, em conformidade com os artigos 22 e seguintes da Lei 9.514, cuja matrícula é a 81.004 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, incluindo as benfeitorias e as edificações, existentes e que forem construídas até a integral quitação das Obrigações Garantidas, independentemente de terem sido averbadas ou não na respectiva matrícula.

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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel sobre os imóveis registrados sob as matrículas 149.104, 149.105, 149.106, 149.107, 149.108, 149.109, 149.110 e 149.111 perante o 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fundo de Obras.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 181
Volume na Data de Emissão: R$ 216.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 216000
Data de Vencimento: 04/01/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas; e (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 215
Volume na Data de Emissão: R$ 19.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 19000
Data de Vencimento: 12/01/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências - Contrato de AF de Equipamentos registrado no RTD SP; - Termo de Emissao de Notas Comerciais registrado no RTD SP; - Relatório da comprovação da Destinação dos Recursos referente ao 1° e ao 2° semestres de 2024; - Balanço patrimonial, das Demonstrações Financeiras dos Fiadores pessoas jurídicas e da Devedora referentes ao exercício social encerrado em 2024.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iv) a Alienação Fiduciária de Ações; (v) a Cessão Fiduciária; (vi) o Fundo de Despesas; (vii) o Fundo de Reserva; (viii) o Fundo de Liquidez;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 231
Volume na Data de Emissão: R$ 33.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 33500
Data de Vencimento: 20/07/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,4% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	

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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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	
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,	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

CAPE ÁGUAS SUDESTE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 03.138.288/0001-53, CHLORUM GUAIBA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., n° 43.282.374/0001-50, CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., CNPJ n°30.653.585/0001-00; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, independentemente de onde se encontrarem, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, que venham a ser depositados nas seguintes contas: (a) n° 71549-9, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Bahia, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Bahia?); (b) n° 71579-6, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Alliance Química, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Alliance Química?); (c) n° 71577-0, agência n° 8541, de titularidade da Cape Águas Sudeste, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Águas Sudeste?); (d) n° 71550-7, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Guaíba, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Guaíba?); (e) n° 71578-8, agência n° 8541, de titularidade da Cape Igarassu, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Igarassu? e quando em conjunto com a Conta Vinculada Chlorum Bahia, Conta Vinculada Alliance Química, Conta Vinculada Cape Águas Sudeste e com a Conta Vinculada Chlorum Guaíba, as ?Contas Vinculadas?), nas quais deverão transitar os recebíveis das Fiduciantes decorrentes dos contratos comerciais das Fiduciantes com seus respectivos clientes; e (II) todos os direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, principais e acessórios, detidos pelas Fiduciantes em relação às Contas Vinculadas, inclusive, mas sem limitação, todos os direitos de crédito das Fiduciantes em virtude dos valores depositados ou que venham a ser depositados nas Contas Vinculadas, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito entre as referidas Contas Vinculadas, ou em compensação, de quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados nas Contas Vinculadas, bem como dos investimentos, incluindo os Investimentos Permitidos, com os recursos depositados nas Contas Vinculadas e seus frutos, saldos e rendimentos; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Foram alienadas fiduciariamente 4.925.819.820 de quotas, ou seja, a totalidade das quotas da CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.653.585/0001-00, além disso, todos os direitos econômicos, patrimoniais e/ou políticos inerentes e oriundos das quotas, quer existentes ou futuros, inclusive os frutos, rendimentos, preferências e vantagens que forem a elas atribuídos, a qualquer título e todas as quotas que porventura, a partir desta data, sejam atribuídas a Alienante. (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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Fundo de Reserva, (ii) Fundo de Despesas;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 226
Volume na Data de Emissão: R$ 80.409.000,00	**Quantidade de ativos:** 80409
Data de Vencimento: 20/02/2029	
Taxa de Juros: CDI + 0,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 258
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 09/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Ativos Alvo - Alienação Fiduciária da Nua-propriedade dos Ativos Alvo; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - As Devedora cederam fiduciariamente (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do FII VGRI11, decorrentes da exploração comercial dos Ativos Alvo, a serem pagos por atuais e potenciais locatários, incluindo, mas não se limitando, ao principal de aluguel, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser previsto nos respectivos contratos de locação que venham a ser celebrados entre o FII VGRI11 e os locatários, e (b) da conta vinculada de titularidade do FII VGRI11 na qual deverão ser depositados os Recebíveis dos Ativos Alvo; (iii) Endosso das Apólices de Seguros; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 227
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 26/02/2029	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula n° 127.159 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos/SP; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas (SPE's) - sobre 100% das Quotas da (a) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAHMA - SÃO PAULO II - SPE LTDA., inscrita no inscrita no CNPJ sob o nº 111.400.963/0001-07, (b) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - IPIGUÁ I - SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 15.058.119/0001-92, (c) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - LIMEIRA I - SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.613.526/0001-26, (d) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - MARÍLIA I - SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 13.411.675/0001-75, (e) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - MIRASSOL I - SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 09.344.951/0001-52, (f) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - MIRASSOL II - SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 12.218.189/0001-72, (g) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - SÃO PAULO 42 - SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 18.871.782/0001-08, (h) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - SÃO JOSÉ DO RIO PRETO I - SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 09.344.936/0001-04, (i) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - SÃO JOSÉ DO RIO PRETO V - SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 12.217.993/0001-37, (j) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - SÃO PAULO XXX - SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 18.659.230/0001-05; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas (DAMHA ASSIS I SPE LTDA.) - sobre 100% das Quotas da EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA ASSIS I SPE LTDA., inscrita no inscrita no CNPJ sob o nº 13.411.745/000-95; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas (DAHMA - PARAHYBA I SPE LTDA.) - sobre 100% das Quotas da EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAHMA - PARAHYBA I SPE LTDA., inscrita no inscrita no CNPJ sob o nº 18.502.529/0001-79; (v) Alienação Fiduciária de Quotas (DAMHA - ARACAJU I - SPE LTDA.) - sobre 100% das Quotas da EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAHMA - PARAHYBA I SPE LTDA., inscrita no inscrita no CNPJ sob o nº 18.502.529/0001-79; (vi) Alienação Fiduciária de Quotas (DAMHA - SÃO JOSÉ DO RIO PRETO II - SPE LTDA.) - sobre 100% das Quotas da EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - SÃO JOSÉ DO RIO PRETO II - SPE LTDA., inscrita no inscrita no CNPJ sob o nº 09.466.936/0001-87; (vii) Alienação Fiduciária de Quotas (DAMHA SANTA MÔNICA) - sobre 100% das Quotas da DAMHA SANTA MÔNICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no inscrita no CNPJ sob o nº 07.092.275/0001-41; (viii) Alienação Fiduciária de Quotas (DAMHA ? FEIRA DE SANTANA 1) - sobre 100% da quotas da EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - FEIRA DE SANTANA 1 - SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 15.058.037/0001-48; (ix) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Existentes - foram cedidos: (a) (i) da totalidade dos recebíveis devidos às Cedentes Fiduciantes, presentes e futuros, oriundos da venda de unidades dos empreendimentos listados no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária de de Recebíveis Existente, (b) (ii) da totalidade dos recebíveis devidos às Cedentes Fiduciantes, presentes e futuros, oriundos dos contratos de compra e venda das unidades imobiliárias listadas no Anexo IV Contrato de Cessão Fiduciária

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

de de Recebíveis Existente, (c) (iii) da totalidade dos recebíveis devidos às Cedentes Fiduciantes, presentes e futuros, oriundos dos Imóveis Garantia, listados no Anexo III, no âmbito dos respectivos contratos de parceria imobiliária listados no Anexo V Contrato de Cessão Fiduciária de de Recebíveis Existente, (d) quaisquer recebíveis que sobejarem a eventual excussão da Cessão Fiduciária de Recebíveis SPE Galleria prevista no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis SPE Galleria (conforme definido nas Escrituras de Emissão) após a sua utilização para quitação da seguinte dívida: 2ª (segunda) emissão de debêntures não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, para colocação privada, da Companhia, vinculadas à série única da 227ª (ducentésima vigésima sétima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora CRI 227ª; (x) Fiança - prestada pela Fiadora AD ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ n° 05.874.686/0001-63; (xi) Alienação Fiduciária de Imóvel Superveniente - sobre o imóvel objeto da matrícula n.º 127.159 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos/SP; (xii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (SPE Galleria) - foram cedidos (a) a totalidade dos recebíveis devidos à Cedente Fiduciante, presentes e futuros, oriundos da venda de unidades dos empreendimentos listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária de de Recebíveis SPE Galleria, (b) da totalidade dos recebíveis devidos à Cedente Fiduciante, presentes e futuros, oriundos dos contratos de compra e venda das unidades imobiliárias listadas no Anexo IV Contrato de Cessão Fiduciária de de Recebíveis SPE Galleria.

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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 255
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Data de Vencimento: 24/04/2036
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) GR ? Gornero e Rezende Construtora e Incorporadora Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 03.582.853/0001-77, (b) WGR Empreendimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 20.491.606/0001-84, (c) 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 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 -	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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	

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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	

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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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, 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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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
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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 366
Volume na Data de Emissão: R$ 64.945.000,00	**Quantidade de ativos:** 64945
Data de Vencimento: 17/11/2031	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: De acordo com a cláusula 3.1.19, não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI ou Notas Comerciais.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 380
Volume na Data de Emissão: R$ 4.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 4200
Data de Vencimento: 20/12/2034	
Taxa de Juros: IGP-M + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Aval - Aval cedido por (i) Andrea Garziera; (ii) Emmanuel Soares de Brito Júnior; (iii) Pietro Eduardo Terto Garziera; (iv) Leonardo Terto Garziera; (v) Vista ao Mar Participações Ltda.; e (vi) Oceania 1942 Investimentos Ltda.; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação Fiduciária de Quotas, sob (i) as quotas da Portofino Eco Residence 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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	

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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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
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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 19/06/2030	
Taxa de Juros: 9,361% do PRE.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Fiança - Fiança cedida por: Aenon Empreendimentos Imobiliários S.A.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da Cessão fiduciária sobre (a) a totalidade dos recursos e/ou valores decorrentes dos da venda, locação e/ou exploração econômica do 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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:** 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.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Série: 1	**Emissão:** 518
Volume na Data de Emissão: R$ 257.981.000,00	**Quantidade de ativos:** 257981
Data de Vencimento: 15/10/2032	
Taxa de Juros: 101% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 474
Volume na Data de Emissão: R$ 27.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 27000
Data de Vencimento: 25/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - Fiança cedida por: (a) Lincoln Murata Empreendimentos Imobiliários Ltda; (b) Loft Incorporadora Ltda.; (c) Baumann Incorporadora Ltda.; (d) Adriano Daniel Baumann; (e) Marisa Fabiane Hoffmann Baumann; (f) Jeferson Mamoru Murata; (g) Emerson Quioto Murata; (h) Angela Miki Murata Tsukamoto; (i) Marçal Eiji Tsukamoto; e (j) Gustavo Veras Pinto Cordeiro; (ii) Alienação Fiduciária de Participações - Alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas da Torre Madrid Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., representativas de 100% do seu capital social, de titularidade da Baumann Incorporadora Ltda.; Licoln Murata Empreendimentos Imobiliários Ltda.; e Loft Incorporadora Ltda; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação fiduciária sobre o imóvel objeto da matrícula de nº 34.032 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civis das Pessoas Jurídicas de Luís Eduardo Magalhães/BA; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis (Adicionais) - Alienação fiduciária sobre imóvel objeto das matrículas de nº (a) 53.199; (b) 53.200; (c) 53.201; (d) 53.202; (e) 53.203; (f) 53.204; (g) 53.205; (h) 53.206; (i) 56.372; (j) 56.373; (k) 56.374; e (l)56.375 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civis das Pessoas Jurídicas de Luís Eduardo Magalhães/BA; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre a totalidade dos direitos creditórios, presente ou futuros, decorrentes da venda ou promessa de venda de imóvel dos Direitos Creditórios; (vi) Fundo de Despesas - Fundo constituído para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação, durante a Operação; (vii) Fundo de Obras - Fundo cujos recursos serão utilizados nas obras do Empreendimento; e (viii) Fundo de Reserva - Fundo constituído para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora ou dos Garantidores durante a operação.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 524

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 15/05/2028	
Taxa de Juros: 104% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 3.1 do Termo de Securitização, os CRI e as Debêntures não contam com garantias.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 549
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 23/05/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por Carlos Alberto Martins (Avalista PF), Aloana Payoletti Faria Martins (Avalista PF) e POLLO ENGENHARIA E INCORPORAÇÕES LTDA. (Avalista PJ). (ii) Fundo de Reserva (iii) Fundo de Obras (iv) Fundo de Juros (v) Endosso de Seguros - Seguro de Engenharia e Seguro de Responsabilidade Civil até a efetiva conclusão das obras e emissão do Habite-se. (vi) Alienação Fiduciária de Quotas - Constituição de alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas de emissão da POLLO ENGENHARIA RESIDENCIAL. (vii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Constituição de alienação fiduciária sobre a totalidade do Imóvel (terreno e o empreendimento "Native Residencial Parque") e, consequentemente, sobre as futuras unidades autônomas e individualizadas (Unidades), exceto as Unidades Permutadas. (viii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária dos direitos creditórios presentes e futuros (recebíveis) da POLLO ENGENHARIA RESIDENCIAL, oriundos das vendas atuais e futuras das Unidades do Empreendimento, e sobre o sobejo (recursos que sobrarem) da eventual excussão das Unidades.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 532
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 12/11/2030	
Taxa de Juros: 115% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Garantias: Nos termos da cláusula 3.12 do Termo de Securitização, os CRI não contam com quaisquer garantias além do Regime Fiduciário.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 538
Volume na Data de Emissão: R$ 385.410.000,00	**Quantidade de ativos:** 385410
Data de Vencimento: 16/11/2032	
Taxa de Juros: CDI + 96,5% a.a. na base 252.	
Status:	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 555
Volume na Data de Emissão: R$ 120.978.000,00	**Quantidade de ativos:** 120978
Data de Vencimento: 16/11/2032	
Taxa de Juros: 94,5% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 555
Volume na Data de Emissão: R$ 106.349.000,00	**Quantidade de ativos:** 106349
Data de Vencimento: 16/11/2035	
Taxa de Juros: PRE + 12,4184% 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:** 526
Volume na Data de Emissão: R$ 58.257.000,00	**Quantidade de ativos:** 58257
Data de Vencimento: 15/01/2047	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Seguro de Perda da Receita de Aluguéis (Seguro de Perda de Aluguéis): Com cobertura mínima de 12 (doze) vezes o valor do Aluguel Mensal vigente e a Securitizadora como única beneficiária. Devendo ser providenciado até a data da Entrega Provisória do Empreendimento. (ii) Seguro Patrimonial: Cobrindo perdas e danos materiais causados ao Empreendimento Imobiliário (como incêndio, raio, explosão, etc.), com cobertura mínima de 100% (cem por cento) do custo total de reposição do Empreendimento Imobiliário e a Securitizadora como única beneficiária. Devendo ser providenciado até a data da Entrega Provisória do Empreendimento. (iii) Seguro Locador : Em garantia de todas as obrigações principais e acessórias assumidas pela (TZI AGATA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO) no Contrato de Locação. (iv) Seguro de Responsabilidade Civil Geral: Limite Máximo de Garantia (LMG) mínimo de 20% (vinte por cento) do Valor Orçado para as obras. (v) Seguro de Riscos de Engenharia: Coberturas típicas para empreendimentos semelhantes ao Imóvel, e LMG mínimo equivalente ao Valor Orçado, e cobertura adicional para propriedades circunvizinhas abrangendo os bens pré-existentes, devendo permanecer válido e em vigor a partir de sua apresentação até a assinatura do Termo de Recebimento Definitivo da Obra ou até a extinção das obrigações garantidas por este seguro. (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel: Será constituída pelo TZI AGATA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO sobre o Imóvel (fração ideal de aproximadamente 16.000m2 de uma matrícula em Indaiatuba/SP), em garantia das Obrigações Garantidas Fundo. (vi) Fundo de Despesa: Constituído mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Despesas (R$ 70.000,00) a partir do Preço de Cessão. O valor mínimo do Fundo de Despesas deve ser de R$ 35.000,00. (vii) Fundo de Reserva: Constituído mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Reserva (R$ 1.150.000,00) a partir do Preço de Cessão. O valor mínimo varia: Até a 12ª parcela dos Aluguéis Mensais (inclusive): Valor equivalente a, pelo menos, 2 (duas) parcelas de Aluguéis Mensais; e A partir da 13ª parcela (inclusive): Valor equivalente a, pelo menos, 1 (uma) parcela do Aluguel Mensal. (viii) Fundo de Obras: O valor remanescente do Preço de Cessão (após as deduções iniciais) será retido neste fundo. Seus recursos são destinados ao pagamento dos custos de construção do Imóvel. (ix) Alienação Fiduciária de Cotas: Será constituída pela TZI PROPERTIES HOLDING LTDA sobre a totalidade de suas cotas de emissão do TZI AGATA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (Cotas Alienadas Fiduciariamente) e respectivos direitos econômicos, em garantia das Obrigações Garantidas. (x) Fiança: Prestada pela TZI PROPERTIES HOLDING LTDA. ("Fiadora") no Contrato de Cessão. A fiança é limitada ao valor máximo de R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais) e está sujeita a uma Condição Resolutiva: será extinta após o adimplemento da segunda parcela do Aluguel Mensal pela Locatária.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 515
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 16/11/2033	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Taxa de Juros: IPCA + 10,2235% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por: (a) Hamoa - Rio Verde Incorporações Ltda.; (b) JMD Administradora de Imóveis Ltda.; (c) Edilson Pissinati Macedo; (d) Viviane Carvalho Mendonça Macedo; (e) Graziella Barozzi Gomes de Macedo; e (f) Walter Felix de Macedo; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre 22.534.934 quotas de emissão da Hamoa - Rio Verde Incorporações Ltda.; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Hamoa Rio Verde) - Alienação fiduciária sobre (a) 105.334; (b) 105.355; (c) 105.414; (d) 105.453; (e) 105.454; (f) 105.455; (g) 105.498; (h) 105.523; (i) 105.531; (j) 105.547; (k) 105.568; (l) 105.569; (m) 105.570; (n) 105.629; (o) 105.412; (p) 105.451; (q) 105.488; (r) 105.489; (s) 105.492; (t) 105.524; e (u) 105.598 do Registro de Imóveis de Rio Verde/GO; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis (Hamoa Sorriso) - Alienação fiduciária sobre os imóveis identificados no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (Hamora Sorriso); e (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre (a) os direitos creditórios oriundos das vendas dos Imóveis integrantes do Empreendimento Imobiliário, inclusive daqueles decorrentes dos Contratos de Compra e Venda descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (b) todos os recursos depositados na conta corrente nº 81260-1, agência 8541 mantida no Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Hamoa - Rio Verde Incorporações Ltda.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 556
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 24/08/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas da SPE Makai Campeche Ltda., representativas de 100% do seu capital social, de titularidade da Ommar Incorporações Ltda. e OAD Incorporações Ltda.; e (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre (a) os Direitos Creditórios que mensalmente não forem utilizados pela Opea Securitizadora no âmbito do CRI Existente, de acordo com a "Ordem de Prioridade de Pagamentos" prevista no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 89ª Emissão em Série Única da Opea Securitizadora S.A, e que originalmente seriam devolvidos pela Opea Securitizadora à SPE Makai Campeche Ltda. ; e (b) os direitos creditórios que forem pagos pelos Adquirentes após a quitação do CRI Existente.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 539
Volume na Data de Emissão: R$ 210.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 210000
Data de Vencimento: 17/12/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 0,55% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre os imóveis de matrícula de nº (a) 33.660; (b) 40.074; (c) 40.075; (d) 40.076; e (e) 40.077 do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau/SC; e (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre (a) os direitos creditórios decorrentes da locação de espaços relacionados a 72,47% do Norte Shopping e 67,25% do Nações Shopping; (b) os direitos creditórios referentes ao pagamento dos Direitos Creditórios Locação pagos na conta vinculada (1) nº 13041362-8, agência 2271 do Banco Santander; e (2) nº 13023569-3, agência 2271 do Banco Santander; (c) 72,48% dos direitos creditórios decorrentes das receitas de estacionamento do empreendimento Norte Shopping e 67,25% dos direitos creditórios decorrentes das receitas de estacionamento do empreendimento Nações Shopping; e (d) todos os direitos creditórios depositados na conta vinculada (1) nº 13062399-9, agência 2271 do Banco Santander; e (2) nº 13013951-1, agência 2271 do Banco Santander.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 530
Volume na Data de Emissão: R$ 130.004.000,00	**Quantidade de ativos:** 130004
Data de Vencimento: 18/11/2030	
Taxa de Juros: 14,7% do PRE.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 3.1.2 do Termo de Securitização, não serão constituídas garantias reais ou fidejussórias sobre os CRI ou sobre os Créditos Imobiliários.	

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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 1.734.000,00	**Quantidade de ativos:** 1734
Data de Vencimento: 22/06/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 15% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos; - Renovação da Apólice de Seguro MIP e DFI referente aos anos de 2023 e 2024.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis lastro conforme formalizados nos contratos de compra e venda; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 7
Volume na Data de Emissão: R$ 45.590.000,00	**Quantidade de ativos:** 45590
Data de Vencimento: 24/06/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de recursos contendo (i) Cópia autenticada da Versão mais atualizada do Estatuto Social; (ii) Documentos comprobatórios das despesas; (iii) Cópia dos Relatórios de Medição do semestre e (iv) Cópia do Cronograma Indicativo do 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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?).

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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 37
Volume na Data de Emissão: R$ 3.650.000,00	**Quantidade de ativos:** 3650
Data de Vencimento: 20/03/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestado por: MARCIO DE OLIVEIRA SANTOS FILHO e MARCO ANTONIO PAULON; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas de 58% da Vale dos Ipês Emp. Imob SPE LTDA e 80% da Residencial Moinho de Vento SPE LTDA; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos dos Contratos de Venda e Compra, referente as Unidades comercializadas pela: Vale dos Ipês Emp. Imob SPE LTDA e Residencial Moinho de Vento SPE LTDA; (iv) Fundo de Obras; e (v) Fundo de Reserva.	

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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Data de Vencimento: 15/07/2027
Taxa de Juros: IPCA + 8,7743% a.a. na base 252.
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 127
Volume na Data de Emissão: R$ 7.730.000,00	**Quantidade de ativos:** 7730
Data de Vencimento: 30/04/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Celebração de aditamentos ao Contrato de Cessão, a Escritura de CCI e o Termo de Securitização para refletir a constituição da Alienação Fiduciária de Lote, no caso da ocorrência das hipóteses da Cl. 9.2 do TS;	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Lote: Cada Crédito Imobiliário representado por sua respectiva CCI pode ser garantido pela respectiva Alienação Fiduciária de Lote, constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote (?Alienação Fiduciária de Lote?), desde que as condições da cl. 9.2 do TS estejam atendidas cumulativamente (?Condições da Alienação Fiduciária?); (II) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 68
Volume na Data de Emissão: R$ 17.163.000,00	**Quantidade de ativos:** 17163
Data de Vencimento: 22/10/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada por Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário S.A., Acto América Construção e Tecnologia de Obras Ltda., Alan Ginzberg e Marcelo Ginzberg; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matrícula 116.806 registrado no 2º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participações da ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. e ACTO AMÉRICA CONSTRUÇÃO E TECNOLOGIA EM OBRAS LTDA; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos de Despesas, Fundo de Obras e Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 52

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Volume na Data de Emissão: R$ 42.850.000,00	**Quantidade de ativos:** 42850
Data de Vencimento: 16/10/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 8,1723% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 2S de 2023, 1S de 2024 e 2S de 2024; - Escritura de Emissão de Debêntures registrada nos RTDs competentes; - Escritura de Emissão de Debêntures, 1º e 2° Aditamentos à Escritura de Emissão de Debêntures registrado na JUCERS - Balancete Trimestral da Devedora assinada pelo contador referente ao 4° trimestre de 2023; 1° trimestre de 2024; 2° trimestre de 2024; e 3° trimestre de 2024. - Verificação dos índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício social findo em 2022.	
Garantias: (i) Fiança prestada por: (a) FRIOMASTER PARTICIPAÇÕES S.A.; (b) DAGOBERTO ARTÊMIO ZANON; (c) SILVANA PRETTO ZANON; e (d) GUILLERMO ZANON.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 66
Volume na Data de Emissão: R$ 14.625.000,00	**Quantidade de ativos:** 14625
Data de Vencimento: 25/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, aliena e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos (exclusivamente nos termos do Capítulo ?Voto?) e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vi) Fundo de Juros: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Remuneração e Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal devidas em determinados meses da Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vii) Fundo de Obras:O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação, do qual serão disponibilizados à Devedora os recursos de Liberações destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (viii) Fundo de Reserva: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer. frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 67
Volume na Data de Emissão: R$ 331.431.000,00	**Quantidade de ativos:** 331431
Data de Vencimento: 16/11/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 84
Volume na Data de Emissão: R$ 91.600.000,00	**Quantidade de ativos:** 91600
Data de Vencimento: 17/12/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,3512% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 63
Volume na Data de Emissão: R$ 185.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 185000
Data de Vencimento: 17/01/2028	
Taxa de Juros: PRE + 12,99% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação da destinação de recursos referente aos semestres de 2023 e 2024; - Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do Banco Devedor revisada pelos auditores independentes referente ao 2T de 2023; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas do devedor referente ao exercício social encerrado em 2024; - Declaração dos representantes legais do Banco Devedor referente ao exercício social encerrado em 2024.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 88
Volume na Data de Emissão: R$ 52.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 52500
Data de Vencimento: 27/03/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i)Fiança - prestada por: FRONTE INCORPORAÇÕES LTDA., OURO SERVIÇOS DE CONSULTORIA EMPRESARIAL - EIRELI., EDIVALDO GOMES DE OLIVEIRA NETO, Daniela Cristina de Castro Marques Gomes; (ii)Alienação Fiduciária de Quotas - todas de titularidade dos Fiadores Pessoa Jurídica, constituída em favor das Obrigações Garantidas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 103
Volume na Data de Emissão: R$ 40.291.000,00	**Quantidade de ativos:** 40291
Data de Vencimento: 12/04/2038	
Taxa de Juros: 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fundo de reserva: Mantido na conta da centralizadora (II) Alienação Fiduciária: (i) a Cessionária pagará às Cedentes, observada a proporção dos Créditos Imobiliários cedidos por cada Cedente, o valor efetivamente recebido pela Cessionária em razão da subscrição e integralização dos CRI, caso todos os CRI sejam integralizados, a AF será no valor 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:	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (V) Fundo de Reserva; (VI) Fundo de Despesas; e (VII) Fundo de Obras.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 134
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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Série: 2	**Emissão:** 153
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 26/04/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Contrato Social atualizado das Fiduciantes para verificação anual da quantidade de quotas do capital social da Sociedade em garantia; - Relatório de Medição de Obras referente ao exercício de 2023 e 2024; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao exercício de 2023 e 2024; - Renovação dos Seguros da operação (29-05-2024); - Demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Garantidora PJ (2024 e 2025); e - Cópia das matrículas atualizadas dos imóveis em garantia, cl. 13.1 (i) d.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Patriani Holding e Valter Patriani; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel das matriculas 170.937 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP; e 170.938 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP. (III) Alienação Fiduciária de Participações: quotas ou ações do capital social da Devedora objeto da AFP, na proporção indicada no Contrato de AFP; (IV) Cessão fiduciária: Cede e transfere os Direitos Creditórios presentes e futuros. Na data de celebração, não existia Contrato de Compra e Venda logo, não existindo Direitos Creditórios a ser cedidos. (V) Fundo de Despesa: (VI) Fundo de Reserva (mistral); (VII) Fundo de Reserva (Vitra); (VIII) Fundo de Obra (mistral); (IX) Fundo de Obras (vitra).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 41
Volume na Data de Emissão: R$ 30.151.000,00	**Quantidade de ativos:** 30151
Data de Vencimento: 19/06/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio dos Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis devidamente registrados nos RGIs competentes, bem como as respectivas matrículas registradas (230.017 e 230.016 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP; 204.573 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto/SP; 90.670 do Registro de Imóveis de Atibaia/SP; 62.982 do 1º Ofício de Registro Imóveis de Rio Branco/AC; e 11.360 e 11.361 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco/AC) - Cópia do contrato social atualizado da Fiduciante e das Sociedades (Bom Retiro, Guarapiranga, Monte Serrat, Residencial V, São Mateus, Sports Garden, Summary, Varandas, Varandas II, Vista Cantareira e Sugoi Residencial V) constando o gravame em favor da Securitizadora - Cópia das demonstrações financeiras das Sociedades (Bom Retiro, Guarapiranga, Monte Serrat, Residencial V, São Mateus, Sports Garden, Summary, Varandas, Varandas II, Vista Cantareira e Sugoi Residencial V) referente ao exercício de	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

2023 e 2024 - Relatório Semestral acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação referente ao exercício de 2023 e 2024 - Demonstrações financeiras da Devedora consolidadas e auditadas mais recentes, acompanhadas dos cálculos aplicáveis para as devidas validações dos Covenants referente ao exercício de 2023 e 2024.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena Fiduciariamente os imóveis descritos nos Contratos de Alienação Fiduciária no Anexo Identificação dos Imóveis Garantia (230.017 e 230.016 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP; 204.573 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto/SP; 90.670 do Registro de Imóveis de Atibaia/SP; 62.982 do 1º Ofício de Registro Imóveis de Rio Branco/AC; e 11.360 e 11.361 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco/AC); (II) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena Fiduciariamente em garantia as participações, bem como as quotas que forem somadas ou substituídas do Capital Social, descritas nos contratos de Alienação Fiduciária de Participações; (III) Cessão Fiduciária: Cede e transfere a posse e o domínio resolúvel dos Direitos Creditórios previstos nos Contratos de Cessão Fiduciária descritos no Anexo - Lista. (IV) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Ronaldo Yoshio Akagui e Thiago de Oliveira Andrade Pazinatto (V) Fundo de Despesa; (VI) Fundo de Reserva; (VII) Fundo de Juros (N/A, pois era devido apenas nos 12 primeiros meses da emissão;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 142
Volume na Data de Emissão: R$ 341.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 341000
Data de Vencimento: 20/06/2029	
Taxa de Juros: 99% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 160
Volume na Data de Emissão: R$ 75.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 75000
Data de Vencimento: 15/06/2027	
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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 164
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 19/06/2029	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras consolidadas da Devedora referente ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia do Contrato social atualizada da PERPLAN 06 e da PERPLAN NATURE HOME para verificação da quantidade de quotas mantidas em garantia; - Relatório Semestral acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação referente ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Análopis; - Cópia da notificação de início de vendas pela SPE 1 informando o início da venda de Unidades Autônomas SPE 1 à Securitizadora, Contrato de Cessão Fiduciária cl. 3.2.2;	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: ADILSON PERDIZA VILLAS BOAS, MÁRCIO PERDIZA VILLAS BOAS, MATEUS CÂNDIA LEONI e FERNANDO PAOLIELLO JUNQUEIRA; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena Fiduciariamente as Quotas da Sociedade, que vão representar 100% do Capital Social, sendo 5 mil Quotas da Perplan Nature Home Resort e sendo 5 mil Quotas Perplan 06 Empreendimento; (III) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente (i) 64% dos recebíveis presentes e futuros que seja da titularidade da SPE 1 referente aos empreendimento imobiliário SPE 1, (ii) 68% dos recebíveis presentes e futuros que seja da titularidade da SPE 2 referente aos empreendimento imobiliário SPE 2, (iii) todos os valores depositados e mantidos de tempos em tempos na conta corrente de n° 702984-0 mantida na agência n° 0002 do Banco Bocom, de titularidade a SPE 1 e (iv) a totalidade dos 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

alteração dos ativos na B3 - Cópia da emissão do Termo de Vistoria de Obras ? TVO e Certidão de Baixa e Habite-se - Cópia do relatório anual de gestão e posição financeira dos Créditos Imobiliários
Garantias: (I) Alienação de Lote constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote; (II) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 168
Volume na Data de Emissão: R$ 54.237.000,00	**Quantidade de ativos:** 54237
Data de Vencimento: 25/06/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 7,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia registrada do Contrato de Cessão no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia registrada do do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia registrada do Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia registrada do Termo de Cessão no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

(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) 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;	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 161
Volume na Data de Emissão: R$ 51.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 510000
Data de Vencimento: 26/06/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 15,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registo do Contrato de Cessão Fiduciária perante o Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s); - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações perante o(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s); - Envio de notificação ao Devedor para assegurar a ciência dos responsáveis pelo pagamento do respectivo Direito Creditório, nos moldes do Anexo "Modelo de Notificação"; - Registro do Aditamento da Escritura de Emissão de Notas Comerciais RTD Goiânia, RTD Extremoz, RTD Barreto e RTD São Paulo; - Registro do Aditamento do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Goiânia-GO , RTD São Paulo-SP, RTD Olímpia, RTD Extremoz-RN, RTD Barretos-SP; - Endosso dos Seguros à Securitizadora, sendo certo que os Seguros devem ser sempre (a) contratados perante seguradoras de primeira linha, idôneas, regularmente estabelecidas no país; e (a) e renovados perante a mesma seguradora da contratação original; e - Relatório de Monitoramento referente ao mês de dezembro de 2023.	
Garantias: (A) Fiança prestada por: WGR Construtora e Incorporadora - SPE 02 Olímpia Ltda.; WGR Construtora e Incorporadora - SPE 03 Ltda.; Barretos Country Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; Barretos Country Empreendimentos Imobiliários SPE 02 Ltda.; WYN Brasil Operações Turísticas Ltda.; WGR Empreendimentos e Participações Ltda.; GR - Gornero e Rezende Construtora e Incorporadora Ltda.; CREFESP do Brasil Participações Ltda.; Winston Costa Rezende; Filipe Gornero Rezende; Rodolfo Gornero Rezende; Gustavo Gornero Rezende; Pedro Gornero Rezende; (B) Alienação Fiduciária de Participações (Barretos): de 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Barretos Country Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e da GR Participações e Investimentos S.A., incluindo (i) todas e quaisquer quotas que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às já existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; e (ii) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (iii) todos e quaisquer direitos da(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) Fiduciante(s) em razão das quotas: Aliena as Quotas ou Ações do Capital social, definidas como Participações, bem como os valores e direitos vinculados a elas da Barretos e da WGR; (C) Alienação Fiduciária de Participações (WGR): de 100% (cem por cento) das quotas do capital social da WGR CONSTRUTORA E INCORPORADORA - SPE 02 OLÍMPIA LTDA., incluindo (i) todas e quaisquer quotas que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às já existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; e (ii) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (iii) todos e quaisquer direitos da(s) Fiduciante(s) e/ou	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

pagamento devido à(s) Fiduciante(s) em razão das quotas; (D) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente os Direitos Creditórios listado no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária WGR e do contrato de Cessão Fiduciária WYN, bem como todos os direitos, frutos, rendimentos e direitos oriundos das listas de Direitos Creditórios desses Contratos de Cessão Fiduciária; (E) Fundo de Despesas; (F) Fundo de Reserva; (G) Fundo de Juros; (H) Fundo Complementar de Destinação; e (I) Fundos de Obras.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 145
Volume na Data de Emissão: R$ 21.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 21400
Data de Vencimento: 26/01/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4% 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;	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 173
Volume na Data de Emissão: R$ 256.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 256200
Data de Vencimento: 15/08/2028	
Taxa de Juros: 99% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 187
Volume na Data de Emissão: R$ 72.481.000,00	**Quantidade de ativos:** 72481
Data de Vencimento: 15/09/2030	
Taxa de Juros: CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do relatório de rating trimestral atualizado referente ao exercício de 2023 e 2024.	
Garantias: Os CRI não contarão com nenhum tipo de garantia.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 178
Volume na Data de Emissão: R$ 7.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 7000
Data de Vencimento: 22/09/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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; - 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,	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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: 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;	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

- 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.	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco. (01-07-2024) - Prazo final para envio do relatório da Standard & Poor's para realizar a classificação de risco (rating) dos CRI, a qual deverá (i) atualizar tal classificação de risco, nos termos da Escritura de Emissão; (ii) bem como divulgar amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco. (02-01-2024) - Prazo final para envio do Índice Financeiro. (02-01-2024) Prazo final para protocolo do Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora na JUCERJA, no qual será inscrita a Debenturista e anotadas as condições essenciais da Emissão, nos termos do parágrafo 4º do artigo 62, da Lei das Sociedades por Ações. (22-12-2023) - Prazo final para envio de (1) cópia das informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre acompanhadas de notas explicativas e relatório de revisão especial; e (2) cópia do relatório específico de apuração do Índice Financeiro elaborado pela Emissora, contendo a memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para sua obtenção. (15-08-2024) - Prazo final para envio de (1) cópia das informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre acompanhadas de notas explicativas e relatório de revisão especial; e (2) cópia do relatório específico de apuração do Índice Financeiro elaborado pela Emissora, contendo a memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para sua obtenção. (16-05-2024) - Prazo final para envio de (1) cópia das informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre acompanhadas de notas explicativas e relatório de revisão especial; e (2) cópia do relatório específico de apuração do Índice Financeiro elaborado pela Emissora, contendo a memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para sua obtenção. (14-11-2024) - Prazo final para envio de declaração assinada pelos representantes legais da Emissora, informando o valor de corte a que a Emissora e-ou suas Controladas estão sujeitas, de acordo com instrumentos financeiros dos quais seja(m) parte, acompanhada da cópia do referido instrumento celebrado, para que a Securitizadora possa ter conhecimento do valor de corte a ser aplicado nas Hipóteses de Vencimento Antecipado, conforme aplicável. (30-04-2024) - Prazo final para envio de (1) cópia das demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes; (2) declaração assinada pelos representantes legais da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (I) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão; (II) a não ocorrência de qualquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado e a inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante a Debenturista ; (III) o cumprimento da obrigação de manutenção do registro de companhia aberta da Emissora; (IV) o cumprimento da obrigação de manutenção do departamento para atender os Titulares dos CRI; e (V) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social; (3) cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Emissora ou à sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou contas da Emissora, 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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Série: 2	**Emissão:** 28
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 30/10/2034	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração das Cedentes atestando o cumprimento das obrigações assumidas nos documentos da operação referentes aos exercícios encerrados em 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras da H2 Energy não auditadas referentes aos exercícios encerrados em 2023 e 2024; - Contrato Social das Cedentes constando a alienação fiduciária de quotas em favor da Securitizadora; - Celebração de aditamento ao Termo de securitização, com o intuito de alterar a tabela de pagamento de principal e remuneração dos CRI decorrente da assembleia do dia 21/10/2024.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas, totalidade das quotas de emissão das Cedentes de sua titularidade, representativas de 100% (cem por cento) do capital social das Cedentes, em favor da Fiduciária, adicionalmente às demais garantias prestadas no âmbito da Operação. (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Fiança prestada pela H2ENERGY SOLUÇÕES, CONSULTORIA E INSTALAÇÕES FOTOVOLTAICAS S.A; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Liquidez; (vi) Fundo de Juros; (vii) Alienação Fiduciária de Ações.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 228
Volume na Data de Emissão: R$ 14.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 14500
Data de Vencimento: 29/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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, 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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: 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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 224
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120000
Data de Vencimento: 06/01/2034	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovante do Registro da CCI na B3; - Relatório de Verificação acompanhado (i) para fins de construção e reforma, cópia dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos Empreendimentos Imobiliários e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos Imobiliários do respectivo semestre; e (ii) para fins de pagamento de aluguel, cópia dos contratos de locação vigentes e comprovantes de pagamentos das locações referente ao 1° e 2° semestres de 2024; - (i) cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora relativas ao respectivo exercício social, e acompanhadas do relatório da administração e do parecer de auditoria do respectivo auditor independente; e (ii) declaração assinada por representantes legais da Devedora e dos Avalistas atestando que: (I) permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão; (II) não ocorreu ou está ocorrendo qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou descumprimento de obrigações da Devedora ou dos Avalistas perante os titulares dos CRI e Securitizadora; e (B) 180 (cento e oitenta dias) dias corridos da data de encerramento de cada exercício social: (a) cópia das demonstrações financeiras auditadas da Avalista Pessoa Jurídica relativas ao respectivo exercício social, e acompanhadas do relatório da administração e do parecer de auditoria do respectivo auditor independente;	
Garantias: (i) Aval prestada por PATRIMONIAL F2R ADMINISTRACAO IMOBILIÁRIA LTDA.; ROMMEL FERNANDES DOMINGOS; RODRIGO FERNANDES DOMINGOS; e PAULO VINÍCIUS PEREIRA RIBEIRO; (ii) a Cessão Fiduciária de todos e quaisquer recursos, direitos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios, da Devedora, depositados e/ou existentes na conta corrente a ser mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (Banco nº 341), de 7 titularidade (a) da Filial 1 da Devedora, na agência 0925, conta corrente 67710-6; (b) da Filial 2 da Devedora, agência 0925, conta corrente 67711-4; e (iii) a Alienação Fiduciária da propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta do Imóvel de sua titularidade, de propriedade da Devedora, em conformidade com os artigos 22 e seguintes da Lei 9.514, cuja matrícula é a 81.004 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, incluindo as benfeitorias e as edificações, existentes e que forem construídas até a integral quitação das Obrigações Garantidas, independentemente de terem sido averbadas ou não na respectiva matrícula.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 81

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 29/11/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária da propriedade resolúvel e a posse indireta, da totalidade dos aluguéis bem como de todos e quaisquer outros valores, presentes e futuros, devidos pelos Locatários Rio de Janeiro ao Fiduciante por força dos Contratos Cedidos Fiduciariamente, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Cedidos Fiduciariamente, conforme descrito no Anexo I do Contrato Cessão Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 251
Volume na Data de Emissão: R$ 470.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 470100
Data de Vencimento: 15/02/2039	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 250
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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: 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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Série: 2	**Emissão:** 233
Volume na Data de Emissão: R$ 4.910.000,00	**Quantidade de ativos:** 4910
Data de Vencimento: 26/02/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,89% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: Prazo final para envio de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando, pelo menos, (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) não possuir ciência sobre a ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores. (31-12-2024) Observações: Encaminhado e-mail em 10.01.25 solicitando o envio da declaração. Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título 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,

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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: 2	**Emissão:** 258
Volume na Data de Emissão: R$ 235.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 235000
Data de Vencimento: 09/03/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 7,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Ativos Alvo - Alienação Fiduciária da Nua-propriedade dos Ativos Alvo; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - As Devedora cederam fiduciariamente (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do FII VGRI11, decorrentes da exploração comercial dos Ativos Alvo, a serem pagos por atuais e potenciais locatários, incluindo, mas não se limitando, ao principal de aluguel, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser previsto nos respectivos contratos de locação que venham a ser celebrados entre o FII VGRI11 e os locatários, e (b) da conta vinculada de titularidade do FII VGRI11 na qual deverão ser depositados os Recebíveis dos Ativos Alvo; (iii) Endosso das Apólices de Seguros; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 4.117.000,00	**Quantidade de ativos:** 4117
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,1559% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 282
Volume na Data de Emissão: R$ 4.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 4700
Data de Vencimento: 25/06/2027	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.

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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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	
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.

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido pro (i) Luiz Carlos Alves de Lima, (ii) Daniel de Almeida Lopes, (iii) Voltxs Energia S.A.; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos - Alienação Fiduciária de Equipamentos, sob os equipamentos apresentado no Anexo V do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação Fiduciária de Quotas, sob as quotas da UFV GD TM Locação Ltda., de titularidade da Voltxs Energia S.A.; e (iv) Cessão Fiduciária de todos os direitos creditórios oriundos das Contas Vinculadas onde passam os valores referentes aos Contratos de Arrendamento TIM e a Conta Vinculada O&M onde passam os valores referentes aos Contratos de O&M.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 349
Volume na Data de Emissão: R$ 89.030.000,00	**Quantidade de ativos:** 89030
Data de Vencimento: 18/11/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: De acordo com a Cláusula 4.1, (xxviii) do Termo de Securitização, não há garantias, reais ou pessoais sobre os CRI.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 366
Volume na Data de Emissão: R$ 69.379.000,00	**Quantidade de ativos:** 69379
Data de Vencimento: 17/11/2031	
Taxa de Juros: 14,3922% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: De acordo com a cláusula 3.1.19, não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI ou Notas Comerciais.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	
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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Data de Vencimento: 16/12/2026
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópias das matrícula com a averbação da alienação fiduciária; - Contrato de Cessão Fiduciário de Direitos Creditórios registrado no RTD; - Contrato de Alienação Fiduciária de Participações registrado no RTD; - Contrato Social com a averbação da alienação fiduciária de participações. - Termo de Emissão de Notas Comerciais registrado no RTD; - Termo de Quitação de Dívida existente na matrícula do imóvel alienado; e - Relatório de destinação de recursos com seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em janeiro de 2025.
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) Murilo Marchesini Esteves De Oliveira, e (b) DPM Participações e Administradora Patrimonial Ltda.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 94.567do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Vértice Caieiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., inscrita no CNPJ n° 43.741.306/0001-01; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (v) Fundos de Despesas; (Vi) Fundos de Reserva; e (Vii) Fundo de Obras.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 447
Volume na Data de Emissão: R$ 141.391.000,00	**Quantidade de ativos:** 141391
Data de Vencimento: 15/06/2032	
Taxa de Juros: CDI + 14,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As Notas Comerciais não contam com garantias reais e/ou fidejussórias.	

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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada; (iii) Carta-Fiança; e (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 69
Volume na Data de Emissão: R$ 78.360.000,00	**Quantidade de ativos:** 78360
Data de Vencimento: 21/06/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 10,51% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (2023 e 2024) - Registro das Alienações Fiduciária de Imóveis nos respectivos RGI, acompanhado das matrículas devidamente averbadas; - Declaração firmada pelos Diretores da Devedora JFL HOLDING S.A. atestando o cumprimento das obrigações da operação referente aos anos de 2022 a 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora JFL HOLDING S.A. devidamente auditadas referente ao exercício social encerrado em 2022 a 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da BALTIMORE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. devidamente auditadas referente ao exercício social encerrado em 2022 a 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da JFL LORENA RESIDENCIAL PARTICIPAÇÕES LTDA. devidamente auditadas referente ao exercício social encerrado em 2022 a 2024; - Registro da Escritura de Emissão na JUCESP; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTDs competentes; - Cópia dos relatórios trimestrais do rating, de 2023 e 2024; - Cópia do Habite-se do Empreendimento.	
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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fundo de Despesas e (v) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 315
Volume na Data de Emissão: R$ 7.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 7250
Data de Vencimento: 28/12/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de cessão de créditos imobiliários registrado no RTD de São Paulo.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária do Direito Real de Superfície, (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (iii) Fundo de Liquidez	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
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: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 549

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 22/06/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por Carlos Alberto Martins (Avalista PF), Aloana Payoletti Faria Martins (Avalista PF) e POLLO ENGENHARIA E INCORPORAÇÕES LTDA. (Avalista PJ). (ii) Fundo de Reserva (iii) Fundo de Obras (iv) Fundo de Juros (v) Endosso de Seguros - Seguro de Engenharia e Seguro de Responsabilidade Civil até a efetiva conclusão das obras e emissão do Habite-se. (vi) Alienação Fiduciária de Quotas - Constituição de alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas de emissão da POLLO ENGENHARIA RESIDENCIAL. (vii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Constituição de alienação fiduciária sobre a totalidade do Imóvel (terreno e o empreendimento "Native Residencial Parque") e, consequentemente, sobre as futuras unidades autônomas e individualizadas (Unidades), exceto as Unidades Permutadas. (viii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária dos direitos creditórios presentes e futuros (recebíveis) da POLLO ENGENHARIA RESIDENCIAL, oriundos das vendas atuais e futuras das Unidades do Empreendimento, e sobre o sobejo (recursos que sobrarem) da eventual excussão das Unidades.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 538
Volume na Data de Emissão: R$ 330.565.000,00	**Quantidade de ativos:** 330565
Data de Vencimento: 16/11/2032	
Taxa de Juros: PRE + 0,4% a.a. na base 252.	
Status:	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 555
Volume na Data de Emissão: R$ 214.529.000,00	**Quantidade de ativos:** 214529
Data de Vencimento: 16/11/2032	
Taxa de Juros: PRE + 12,1891% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Série: 2	**Emissão:** 539
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 19/12/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 8,28% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre os imóveis de matrícula de nº (a) 33.660; (b) 40.074; (c) 40.075; (d) 40.076; e (e) 40.077 do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau/SC; e (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre (a) os direitos creditórios decorrentes da locação de espaços relacionados a 72,47% do Norte Shopping e 67,25% do Nações Shopping; (b) os direitos creditórios referentes ao pagamento dos Direitos Creditórios Locação pagos na conta vinculada (1) nº 13041362-8, agência 2271 do Banco Santander; e (2) nº 13023569-3, agência 2271 do Banco Santander; (c) 72,48% dos direitos creditórios decorrentes das receitas de estacionamento do empreendimento Norte Shopping e 67,25% dos direitos creditórios decorrentes das receitas de estacionamento do empreendimento Nações Shopping; e (d) todos os direitos creditórios depositados na conta vinculada (1) nº 13062399-9, agência 2271 do Banco Santander; e (2) nº 13013951-1, agência 2271 do Banco Santander.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 530
Volume na Data de Emissão: R$ 69.489.000,00	**Quantidade de ativos:** 69489
Data de Vencimento: 18/11/2030	
Taxa de Juros: 108% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 3.1.2 do Termo de Securitização, não serão constituídas garantias reais ou fidejussórias sobre os CRI ou sobre os Créditos Imobiliários.	

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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

qualquer natureza e a qualquer título, com relação às Ações Oneradas, se e conforme aplicável; e (iv) A totalidade dos rendimentos ou direitos oriundos, relacionados e/ou derivados, direta ou indiretamente, das Ações Oneradas, inclusive: (a) frutos, rendimentos, proventos e vantagens; (b) lucros, dividendos, juros sobre capital próprio, distribuições e qualquer participação no resultado, sejam eles distribuídos de forma ordinária ou antecipada; e (c) resgate, amortização, redução do capital e qualquer direito ou pagamento devido pela Emissora em favor de seus acionistas, de qualquer natureza e a qualquer título (?Rendimentos?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 24/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval prestado por GAV2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA; NB URBANISMO E PROJETO LTDA; AMEC CONSTRUTORA LTDA; GRATÃO EMPREENDIMENTOS LTDA; GILSON JOSE GRATÃO NETO; MIRYAM MOEMA DOMICIANO GRATÃO; ÁTILA DOMICIANO GRATÃO; MARLANA SILVESTRE ALVES GRATÃO; GILSON JOSE GRATÃO FILHO; VIVIANE TRINDADE GRATÃO; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 20
Volume na Data de Emissão: R$ 41.536.000,00	**Quantidade de ativos:** 41536
Data de Vencimento: 16/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,8848% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fiança prestada por Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário S.A., Acto América Construção e Tecnologia de Obras Ltda., Alan Ginzberg e Marcelo Ginzberg; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matrícula 116.806 registrado no 2º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participações da ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. e ACTO AMÉRICA CONSTRUÇÃO E TECNOLOGIA EM OBRAS LTDA; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos de Despesas, Fundo de Obras e Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 66
Volume na Data de Emissão: R$ 14.625.000,00	**Quantidade de ativos:** 14625
Data de Vencimento: 25/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, aliena e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos (exclusivamente nos termos do Capítulo ?Voto?) e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

e mantido na Conta da Operação, do qual serão disponibilizados à Devedora os recursos de Liberações destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (viii) Fundo de Reserva: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer. frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 67
Volume na Data de Emissão: R$ 39.675.000,00	**Quantidade de ativos:** 392675
Data de Vencimento: 16/11/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 6,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 5.076.000,00	**Quantidade de ativos:** 5076
Data de Vencimento: 22/05/2042	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Financeiras anuais auditadas do devedor referente ao exercício social encerrado em 2024; - Declaração dos representantes legais do Banco Devedor referente ao exercício social encerrado em 2024.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 94
Volume na Data de Emissão: R$ 1.895.000,00	**Quantidade de ativos:** 1895
Data de Vencimento: 20/12/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i)Fiança - prestada por: FRONTE INCORPORAÇÕES LTDA., OURO SERVIÇOS DE CONSULTORIA EMPRESARIAL - EIRELI., EDIVALDO GOMES DE OLIVEIRA NETO, Daniela Cristina de Castro Marques Gomes; (ii)Alienação Fiduciária de Quotas - todas de titularidade 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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 126
Volume na Data de Emissão: R$ 145.022.000,00	**Quantidade de ativos:** 145022
Data de Vencimento: 15/04/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 8,15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório trimestral de classificação de risco da operação referente ao exercício de 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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	
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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Data de Vencimento: 22/09/2028
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores das Duplicatas que constituam Recebíveis Cedidos por qualquer meio escrito (inclusive e-mail, desde que com confirmação de entrega emitida pela máquina utilizada pelo remetente) e de comunicação inequívoca admitido em direito, incluindo, mas não se limitando à aposição de nota informativa em faturas ou boletos de cobrança, dando-lhes conhecimento da constituição da Cessão Fiduciária - Comprovação da destinação dos recursos, ref. a 2023 e 2024 - Esclarecimentos quanto aos desenquadramentos da garantia objeto de Cessão Fiduciária - Demonstrações Financeiras da Devedora ref. a 2023 e 2024
Garantias: (i) Avalista prestado por ALBERI ANTONIO RODRIGUES, ALBERI ANTONIO RODRIGUES JUNIOR, RAFAEL ASSMANN RODRIGUES, DOMÍNIO PARTICIPAÇÕES S.A e ULISSES PARTICIPAÇÕES S.A. (ii) Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a OPEA SECURITIZADORA S.A. e a LEONORA COMÉRCIO INTERNACIONAL LTDA.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 204
Volume na Data de Emissão: R$ 10.387.000,00	**Quantidade de ativos:** 10387
Data de Vencimento: 31/07/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 10,55% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação de envio de notificação aos Devedores a respeito da cessão de créditos imobiliários, por meio do envio, aos Devedores, por e-mail com confirmação de recebimento ou por carta com aviso de recebimento (AR), enviada por meio da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos (ECT), de notificação na forma do Anexo II ao Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário.	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou contas da Emissora, sendo que esta obrigação não será aplicável a comunicações (I) que não tenham implicação direta relevante sobre as Debêntures; ou (II) nas quais haja dever de sigilo por parte da Emissora; e (4) cópia do relatório específico de apuração do Índice Financeiro elaborado pela Emissora, contendo a memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para sua obtenção, sob pena de impossibilidade de acompanhamento pela Securitizadora. (01-04-2024)

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 228
Volume na Data de Emissão: R$ 85.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 85000
Data de Vencimento: 29/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do arquivamento das Atas de Aprovação perante a JUCESP; e - Cópia da apólice ou os certificados dos Seguros da Obra, nos quais conte a Securitizadora como beneficiária. - comprovar a Destinação Futura e a comprovação da alocação total dos recursos 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,	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

com valor de cobertura de, no mínimo, 20% sobre o valor total das Obras (?Seguros Performance Bond?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 236
Volume na Data de Emissão: R$ 82.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 82500
Data de Vencimento: 16/12/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: 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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Garantias: (i) Fiança prestada pela UNIDAS LOCAÇÕES E SERVIÇOS S.A.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 234
Volume na Data de Emissão: R$ 122.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 122700
Data de Vencimento: 16/01/2034	
Taxa de Juros: PRE + 10,6308% a.a. na base 252.	
Status: 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, CHLORUM GUAIBA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., n° 43.282.374/0001-50, CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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
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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 258
Volume na Data de Emissão: R$ 113.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 113250
Data de Vencimento: 10/03/2026	
Taxa de Juros: CDI + 0,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Ativos Alvo - Alienação Fiduciária da Nua-propriedade dos Ativos Alvo; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - As Devedora cederam fiduciariamente (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do FII VGRI11, decorrentes da exploração comercial dos Ativos Alvo, a serem pagos por atuais e potenciais locatários, incluindo, mas não se limitando, ao principal de aluguel, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser previsto nos respectivos contratos de locação que venham a ser celebrados entre o FII VGRI11 e os locatários, e (b) da conta vinculada de titularidade do FII VGRI11 na qual deverão ser depositados os Recebíveis dos Ativos Alvo; (iii) Endosso das Apólices de Seguros; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 11.561.000,00	**Quantidade de ativos:** 11561
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,1559% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades,	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 295
Volume na Data de Emissão: R$ 45.290.000,00	**Quantidade de ativos:** 45290
Data de Vencimento: 15/07/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 0,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 Empreendimento; (vi) Fundo de Obras 1; (vii) a Cessão Fiduciária Unidades dos recebíveis decorrentes da comercialização de Unidades Empreendimento; (viii) a Alienação Fiduciária de Quotas 2 da HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e de titularidade da Devedora e do PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS, representativas de 100% (cem por cento) das cotas de emissão da HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; (ix) o Seguro Garantia do Loteamento no valor de até R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para a conclusão das obras do Loteamento; (x) Cessão Fiduciária Lotes da proporção indicada no Anexo IX dos recebíveis decorrentes da comercialização dos lotes do Loteamento (?Lotes?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 341
Volume na Data de Emissão: R$ 29.688.000,00	**Quantidade de ativos:** 29688
Data de Vencimento: 17/10/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 7,4954% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações da JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A.; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 349
Volume na Data de Emissão: R$ 40.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 40700
Data de Vencimento: 18/11/2030	
Taxa de Juros: 16,6364% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: De acordo com a Cláusula 4.1, (xxviii) do Termo de Securitização, não há garantias, reais ou pessoais sobre os CRI.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 366
Volume na Data de Emissão: R$ 68.071.000,00	**Quantidade de ativos:** 68071
Data de Vencimento: 17/11/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7,69% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: De acordo com a cláusula 3.1.19, não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI ou Notas Comerciais.	

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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantia: (i) Aval - Aval cedido por (i) Andrea Garziera; (ii) Emmanuel Soares de Brito Júnior; (iii) Pietro Eduardo Terto Garziera; (iv) Leonardo Terto Garziera; (v) Vista ao Mar Participações Ltda.; e (vi) Oceania 1942 Investimentos Ltda.; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação Fiduciária de Quotas, sob (i) as quotas da Portofino Eco Residence Loteamentos Imobiliários SPE Ltda, representativas de 100% do capital social, nas quais a Vista ao Mar Participações Ltda. (11%) e Oceania 1942 Investimentos Ltda. (89%) são titulares; e (ii) as quotas da Leda Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., representativas de 100% do capital social, nas quais a Oceania 1942 Investimentos Ltda. (58,46), Vista ao Mar Participações Ltda. (23,08) e Salva Mare Hoteis Ltda. (18,46); (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel Encontro das Águas - Alienação Fiduciária de Imóvel, sob matrícula nº 77.785 do 1º Serventia Registral de Petrolina; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel - Portofino - Alienação Fiduciária de Imóvel, sob matrícula nº 5.499 do 1º Serventia Registral de Petrolina. (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios sob Condição Suspensiva - Cessão Fiduciária, sob (i) os Direitos Creditórios presentes e futuros oriundos dos Contratos e de Compra e Venda Portofino decorrentes da comercialização de determinados Lotes Portofino; (ii) os Direitos Creditórios oriundos dos Contratos de Compra e Venda Encontro das Águas decorrentes da comercialização de determinados Lotes Encontro das Águas; (iii) do Sobejo; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Fundo de Obras.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 447
Volume na Data de Emissão: R$ 29.022.000,00	**Quantidade de ativos:** 29022
Data de Vencimento: 15/06/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,7523% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As Notas Comerciais não contam com garantias reais e/ou fidejussórias.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 466
Volume na Data de Emissão: R$ 82.140.000,00	**Quantidade de ativos:** 82140
Data de Vencimento: 16/07/2040	
Taxa de Juros: 6% do PRE.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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: 3	**Emissão:** 549
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por Carlos Alberto Martins (Avalista PF), Aloana Payoletti Faria Martins (Avalista PF) e POLLO ENGENHARIA E INCORPORAÇÕES LTDA. (Avalista PJ). (ii) Fundo de Reserva (iii) Fundo de Obras (iv) Fundo de Juros (v) Endosso de Seguros - Seguro de Engenharia e Seguro de Responsabilidade Civil até a efetiva conclusão das obras e emissão do Habite-se. (vi) Alienação Fiduciária de Quotas - Constituição de alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas de emissão da POLLO ENGENHARIA RESIDENCIAL. (vii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Constituição de alienação fiduciária sobre a totalidade do Imóvel (terreno e o empreendimento "Native Residencial Parque") e, consequentemente, sobre as futuras unidades autônomas e individualizadas (Unidades), exceto as Unidades Permutadas. (viii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária dos direitos creditórios presentes e futuros (recebíveis) da POLLO ENGENHARIA RESIDENCIAL, oriundos das vendas atuais e futuras das Unidades do Empreendimento, e sobre o sobejo (recursos que sobrarem) da eventual excussão das Unidades.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 538

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Volume na Data de Emissão: R$ 197.071.000,00	**Quantidade de ativos:** 197071
Data de Vencimento: 16/11/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 0,4% a.a. na base 252.	
Status:	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 555
Volume na Data de Emissão: R$ 81.223.000,00	**Quantidade de ativos:** 81223
Data de Vencimento: 16/11/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 6,7505% 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:** 530
Volume na Data de Emissão: R$ 507.000,00	**Quantidade de ativos:** 507
Data de Vencimento: 16/11/2032	
Taxa de Juros: 110% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 3.1.2 do Termo de Securitização, não serão constituídas garantias reais ou fidejussórias sobre os CRI ou sobre os Créditos Imobiliários.	

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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos (exclusivamente nos termos do Capítulo ?Voto?) e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vi) Fundo de Juros: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Remuneração e Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal devidas em determinados meses da Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vii) Fundo de Obras:O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação, do qual serão disponibilizados à Devedora os recursos de Liberações destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (viii) Fundo de Reserva: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer. frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 564.000,00	**Quantidade de ativos:** 564
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 15% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos; - Renovação da Apólice de Seguro MIP e DFI referente aos anos de 2023 e 2024.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis lastro conforme formalizados nos contratos de compra e venda; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 91
Volume na Data de Emissão: R$ 5.571.000,00	**Quantidade de ativos:** 5571

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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; - 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	
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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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, 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?).	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	

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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

titularidade da Cape Igarassu, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Igarassu? e quando em conjunto com a Conta Vinculada Chlorum Bahia, Conta Vinculada Alliance Química, Conta Vinculada Cape Águas Sudeste e com a Conta Vinculada Chlorum Guaíba, as ?Contas Vinculadas?), nas quais deverão transitar os recebíveis das Fiduciantes decorrentes dos contratos comerciais das Fiduciantes com seus respectivos clientes; e (II) todos os direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, principais e acessórios, detidos pelas Fiduciantes em relação às Contas Vinculadas, inclusive, mas sem limitação, todos os direitos de crédito das Fiduciantes em virtude dos valores depositados ou que venham a ser depositados nas Contas Vinculadas, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito entre as referidas Contas Vinculadas, ou em compensação, de quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados nas Contas Vinculadas, bem como dos investimentos, incluindo os Investimentos Permitidos, com os recursos depositados nas Contas Vinculadas e seus frutos, saldos e rendimentos; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Foram alienadas fiduciariamente 4.925.819.820 de quotas, ou seja, a totalidade das quotas da CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.653.585/0001-00, além disso, todos os direitos econômicos, patrimoniais e/ou políticos inerentes e oriundos das quotas, quer existentes ou futuros, inclusive os frutos, rendimentos, preferências e vantagens que forem a elas atribuídos, a qualquer título e todas as quotas que porventura, a partir desta data, sejam atribuídas a Alienante. (iii) Fundo de Despesas; e (iv) Payment Guaranty Chlorum Solutions LLC.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 258
Volume na Data de Emissão: R$ 113.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 113250
Data de Vencimento: 13/03/2026	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Ativos Alvo - Alienação Fiduciária da Nua-propriedade dos Ativos Alvo; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - As Devedora cederam fiduciariamente (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do FII VGRI11, decorrentes da exploração comercial dos Ativos Alvo, a serem pagos por atuais e potenciais locatários, incluindo, mas não se limitando, ao principal de aluguel, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser previsto nos respectivos contratos de locação que venham a ser celebrados entre o FII VGRI11 e os locatários, e (b) da conta vinculada de titularidade do FII VGRI11 na qual deverão ser depositados os Recebíveis dos Ativos Alvo; (iii) Endosso das Apólices de Seguros; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,1559% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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: 4	**Emissão:** 549
Volume na Data de Emissão: R$ 13.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 13000
Data de Vencimento: 22/08/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por Carlos Alberto Martins (Avalista PF), Aloana Payoletti Faria Martins (Avalista PF) e POLLO ENGENHARIA E INCORPORAÇÕES LTDA. (Avalista PJ). (ii) Fundo de Reserva (iii) Fundo de Obras (iv) Fundo de Juros (v) Endosso de Seguros - Seguro de Engenharia e Seguro de Responsabilidade Civil até a efetiva conclusão das obras e emissão do Habite-se. (vi) Alienação Fiduciária de Quotas - Constituição de alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas de emissão da POLLO ENGENHARIA RESIDENCIAL. (vii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Constituição de alienação fiduciária sobre a totalidade do Imóvel (terreno e o empreendimento "Native Residencial Parque") e, consequentemente, sobre as futuras unidades autônomas e individualizadas (Unidades), exceto as Unidades Permutadas. (viii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária dos direitos creditórios presentes e futuros (recebíveis) da POLLO ENGENHARIA RESIDENCIAL, oriundos das vendas atuais e futuras das Unidades do Empreendimento, e sobre o sobejo (recursos que sobrarem) da eventual excussão das Unidades.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 538
Volume na Data de Emissão: R$ 96.631.000,00	**Quantidade de ativos:** 96631
Data de Vencimento: 16/11/2035	
Taxa de Juros: 97,5% do CDI.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Status:
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 555
Volume na Data de Emissão: R$ 133.659.000,00	**Quantidade de ativos:** 133659
Data de Vencimento: 16/11/2035	
Taxa de Juros: 96% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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:	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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, rendimentos, vantagens, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, juros sobre capital próprio, redução de capital, resgate, amortização de ações e remuneração a título de pro labore, e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às quotas das Sociedades Incorporadoras; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis, (a) objeto da matrícula nº 149.130, do 1º Oficial Registro de Imóveis de Campinas, do estado de São Paulo e (b) objeto da matrícula nº 175.009 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André, do estado de São Paulo; e (v) os Seguros (a) seguro de riscos de engenharia, para garantir eventuais danos causados às obras dos Empreendimentos, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, o valor total das obras dos Empreendimentos (?Seguros de Riscos de Engenharia?); (b) seguro de responsabilidade civil, para garantir eventuais danos causados aos profissionais da construtora contratada para execução das obras dos Empreendimentos, seus subcontratados	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

e a terceiros, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, 15% do custo total de construção dos Empreendimentos (?Seguros de Responsabilidade Civil?, que quando referido em conjunto com os Seguros de Riscos de Engenharia, ?Seguros da Obra?); e (c) o seguro de garantia de execução (Performance Bond) referente aos Empreendimentos, com valor de cobertura de, no mínimo, 20% sobre o valor total das Obras (?Seguros Performance Bond?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 250
Volume na Data de Emissão: R$ 85.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 85000
Data de Vencimento: 17/03/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 10,6055% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: CHLORUM BAHIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., CNPJ n° 33.397.626/0001-32; ALLIANCE QUIMICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 14.980.121/0001-51, CAPE ÁGUAS SUDESTE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 03.138.288/0001-53, CHLORUM GUAIBA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., n° 43.282.374/0001-50, CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., CNPJ n°30.653.585/0001-00; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, independentemente de onde se encontrarem, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, que venham a ser depositados nas seguintes contas: (a) n° 71549-9, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Bahia, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Bahia?); (b) n° 71579-6, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Alliance Química, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Alliance Química?); (c) n° 71577-0, agência n° 8541, de titularidade da Cape Águas Sudeste, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Águas Sudeste?); (d) n° 71550-7, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Guaíba, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Guaíba?); (e) n° 71578-8, agência n° 8541, de titularidade da Cape Igarassu, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

valores depositados ou que venham a ser depositados nas Contas Vinculadas, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito entre as referidas Contas Vinculadas, ou em compensação, de quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados nas Contas Vinculadas, bem como dos investimentos, incluindo os Investimentos Permitidos, com os recursos depositados nas Contas Vinculadas e seus frutos, saldos e rendimentos; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Foram alienadas fiduciariamente 4.925.819.820 de quotas, ou seja, a totalidade das quotas da CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.653.585/0001-00, além disso, todos os direitos econômicos, patrimoniais e/ou políticos inerentes e oriundos das quotas, quer existentes ou futuros, inclusive os frutos, rendimentos, preferências e vantagens que forem a elas atribuídos, a qualquer título e todas as quotas que porventura, a partir desta data, sejam atribuídas a Alienante. (iii) Fundo de Despesas; e (iv) Payment Guaranty Chlorum Solutions LLC.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 258
Volume na Data de Emissão: R$ 55.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 55000
Data de Vencimento: 09/03/2034	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Ativos Alvo - Alienação Fiduciária da Nua-propriedade dos Ativos Alvo; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - As Devedora cederam fiduciariamente (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do FII VGRI11, decorrentes da exploração comercial dos Ativos Alvo, a serem pagos por atuais e potenciais locatários, incluindo, mas não se limitando, ao principal 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 538
Volume na Data de Emissão: R$ 186.960.000,00	**Quantidade de ativos:** 186960
Data de Vencimento: 16/11/2035	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Taxa de Juros: 0,4% do PRE.
Status:
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 6	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 813.000,00	**Quantidade de ativos:** 813
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 15% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos; - Renovação da Apólice de Seguro MIP e DFI referente aos anos de 2023 e 2024.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis lastro conforme formalizados nos contratos de compra e venda; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 6	**Emissão:** 228
Volume na Data de Emissão: R$ 26.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 26000
Data de Vencimento: 29/11/2027	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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: 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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:** 538
Volume na Data de Emissão: R$ 135.190.000,00	**Quantidade de ativos:** 135190
Data de Vencimento: 16/11/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 0,4% a.a. na base 252.	
Status:	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 6	**Emissão:** 555
Volume na Data de Emissão: R$ 63.197.000,00	**Quantidade de ativos:** 63197
Data de Vencimento: 16/11/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6679% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 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%	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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: 7	**Emissão:** 538
Volume na Data de Emissão: R$ 165.155.000,00	**Quantidade de ativos:** 165155
Data de Vencimento: 16/11/2040	
Taxa de Juros: 97,5% do CDI.	
Status:	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 7	**Emissão:** 555
Volume na Data de Emissão: R$ 108.987.000,00	**Quantidade de ativos:** 108987
Data de Vencimento: 16/11/2040	
Taxa de Juros: 97% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 8	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 441.000,00	**Quantidade de ativos:** 441
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos; - Renovação da Apólice de Seguro MIP e DFI referente aos anos de 2023 e 2024.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis lastro conforme formalizados nos contratos de compra e venda; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 8	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 21.600.000,00	**Quantidade de ativos:** 21600
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,1559% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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:** 538
Volume na Data de Emissão: R$ 165.087.000,00	**Quantidade de ativos:** 165087
Data de Vencimento: 16/11/2040	
Taxa de Juros: PRE + 0,4% a.a. na base 252.	
Status:	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 8	**Emissão:** 555
Volume na Data de Emissão: R$ 110.706.000,00	**Quantidade de ativos:** 110706
Data de Vencimento: 16/11/2040	
Taxa de Juros: PRE + 12,4631% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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.,	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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: 9	**Emissão:** 538
Volume na Data de Emissão: R$ 73.566.000,00	**Quantidade de ativos:** 73566
Data de Vencimento: 16/11/2040	
Taxa de Juros: 0,4% do IPCA.	
Status:	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 10	**Emissão:** 268

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Volume na Data de Emissão: R$ 14.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 14300
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 11,4799% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 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.

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Ativo: CRI	
Série: 11	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 32.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 32500
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 11,4799% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 12	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 11,4799% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	

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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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	
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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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; - 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

objeto de distrato; a totalidade dos recebíveis decorrentes da excussão do Imóvel Alienado Fiduciariamente, no âmbito da Alienação Fiduciária de Imóveis, que sobejar o percentual garantido (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis), incluindo todos e quaisquer direitos, preferências, ações e/ou prerrogativas relacionadas a tais recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária do imóvel descrito e caracterizado na Matrícula 190.798, do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Liquidez; (vi) Fundo de Reserva de Parcelas; e (vii) Fiança prestada pelo FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MATARAZZO ? MULTIESTRATEGIA.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 477	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 77.190.000,00	**Quantidade de ativos:** 77190
Data de Vencimento: 18/02/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 6,65% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - confirmação do pagamento do Prêmio de Entrega, ou o envio do Habite-se do Empreendimento Rebouças (em caso de envio do Habite-se, cancelar obrigação) (20-03-2024) - balancete semestral da Emissora (JFL Rebouças) relativo ao respectivo 1º e ao 2º Semestre de 2022, 1º e ao 2º Semestre de 2023 e 1º e ao 2º Semestre de 2024; - balancete semestral da Garantidora (JFL Holding) relativo ao respectivo 1º e ao 2º Semestre de 2022, 1º e ao 2º Semestre de 2023 e 1º e ao 2º Semestre de 2024; - confirmação do pagamento do Prêmio de Entrega, ou o envio do Habite-se do Empreendimento Rebouças (em caso de envio do Habite-se, cancelar obrigação) (20-03-2024) - comprovação da renovação da Apólice de Seguro da Garantidora JFL Holding referente aos anos de 2023 e 2024; - comprovação da renovação da Apólice de Seguro da Emissora JFL Rebouças referente aos anos de 2023 e 2024; - Verificação do Índice de Cobertura até março de 2023; - Renovação da Apólice de Seguro da Devedora (JFL Rebouças) e da Garantidora (JFL Holding); - Confirmação do pagamento do Prêmio de Entrega ou do envio do Habite-se do Empreendimento Rebouças; - AGE da Devedora que autorizou a emissão das debêntures lastro arquivada na JUCESP; - Escritura de Emissão 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.

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Ativo: CRI	
Série: 479	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 17/03/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado (i) dos contratos de locação vigentes do semestre anterior e objeto dos Imóveis Destinação para os quais os recursos foram alocados para os fins da construção, expansão, desenvolvimento e reforma; (ii) dos comprovantes dos pagamentos dos referidos contratos de locação dos Imóveis Destinação objeto da construção, expansão, desenvolvimento e reforma, que tenham sido destinadas no semestre anterior. Pendentes os semestres encerrados em setembro de 2022 e março de 2023, abril de 2023 a setembro de 2023; setembro de 2023 a março de 2024; e abril de 2024 a setembro de 2024. Declaração dos Representantes Legais da Emissora (AMY) nos termos do Anexo V da Escritura de Emissão de Notas Comerciais atestando 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

69.026.144/0001-13; b) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliaria Ltda devidamente inscrita sob o CNPJ/ME nº 02.730.611/00001-10; e c) CBRE Serviços do Brasil Ltda. devidamente inscrita sob o CNPJ/ME nº 03.700.801/0001-58; - Documentos comprobatórios da destinação de recursos, referente ao 2° semestre de 2022, 1° e 2° semestres de 2023 e 1° e 2° semestres de 2024; - Declarações assinadas pelos representantes legais da Securitizadora atestando que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos de Securitização, bem como sobre a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado; - Demonstrações financeiras anuais da Devedora (FUTURA ENERGIA PROJETO SA) não auditadas, referente ao exercício social encerrado em dezembro de 2022, 2023 e 2024; - Cópia da Ata da AGE da Devedora (RAIA DROGASIL) de 28/03/2022 arquivada na JUCEPE; - Cópia do Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures na (i) JUCESPE e do (ii) Registrado no RTD Arcoverde/PE e RTD SP; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios no RTD Arcoverde/PE e RTD SP; e - Cópia do Livro de Registro de Ações Nominativas da Devedora (FUTURA ENERGIA PROJETOS) comprovando averbação em favor da OPEA). - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis MAT. 28.287 e 28.288 do 1º RGI de Arcoverde/PE; - Cópia da Inscrição da Securitizadora (OPEA) no Livro de Registro de Debêntures Nominativos da RAIA DROGASIL; - Verificação da Razão Mínima de Garantia equivalente a (i) 100% do saldo Devedor dos CRI caso seja AA-; (ii) 110% caso seja A+ até AA- e (iii) 120% Caso seja inferior a A+, referente ao mês de abril e maio de 2022; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações no (i) RTD de Arcoverde/PE e (ii) RTD SP.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis de matrícula nº 28.287 e 28.288, localizados na Comarca de Arcoverde/PE e registrados no Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos; (ii) Alienação Fiduciária de 1.552.454 (um milhão quinhentas e cinquenta e duas mil, quatrocentas e cinquenta e quatro) ações ordinárias e nominativas e sem valor nominal da Futura Energia S.A.; (iii) Cessão fiduciária de recebíveis; (iv) Fundo de Juros; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Obra; (vii) Fiança prestada pelos fiadores FUTURA ENERGIA S.A. e Rafael Benyunes Rietmann.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 486	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 24.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 24500
Data de Vencimento: 15/01/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pelos Srs. Valdécio Antonio Bombanato e Almir Jorge Bombonatto.; (ii) Cessão Fiduciária de recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária do imóvel de matrículas nº 10.597, 36.853. 61.936, 61.940, 61.941, 61.942, 61.943, localizados na Comarca de Paranaguá; (iv) Alienação Fiduciária de Ações e; (v) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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;	

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;	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 515	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 516	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 517	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 519	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 520	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 521	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 522	**Emissão:** 1

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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
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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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	
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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Série: 3	**Emissão:** 406
Volume na Data de Emissão: R$ 6.000,00	**Quantidade de ativos:** 6000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos semestres encerrados em dezembro de 2022, junho de 2023, dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas dos Fiadores (FBV Construtora e R&G Construtora) referente ao ano de 2024; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora (Mirante) referente ao ano de 2024; - Devedora fazer o envio dos respectivos comprovantes de pagamento-recolhimentos realizados, referente ao ano de 2024; - Certidão de débitos municipais inscritos e não inscritos em dívida ativa, todas emitidas em nome da mesma, referente ao ano de 2024; - Aditamentos aos documentos da operação consolidando as alterações deliberadas nas Assembleias realizadas em 2024, inclusive sobre a inclusão das novas séries. Vale ressaltar que deveria ter ocorrido um evento de pagamento em 15/03/2025 para a Série 9ª, mas até o momento não foi confirmado o evento.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S/A	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 406
Volume na Data de Emissão: R$ 6.000,00	**Quantidade de ativos:** 6000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

envio dos respectivos comprovantes de pagamento-recolhimentos realizados, referente ao ano de 2024; - Certidão de débitos municipais inscritos e não inscritos em dívida ativa, todas emitidas em nome da mesma, referente ao ano de 2024; - Aditamentos aos documentos da operação consolidando as alterações deliberadas nas Assembleias realizadas em 2024, inclusive sobre a inclusão das novas séries. Vale ressaltar que deveria ter ocorrido um evento de pagamento em 15/03/2025 para a Série 9ª, mas até o momento não foi confirmado o evento.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S/A	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 406
Volume na Data de Emissão: R$ 8.600,00	**Quantidade de ativos:** 8600
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos semestres encerrados em dezembro de 2022, junho de 2023, dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	

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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos semestres encerrados em dezembro de 2022, junho de 2023, dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas dos Fiadores (FBV Construtora e R&G Construtora) referente ao ano de 2024; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora (Mirante) referente ao ano de 2024; - Devedora fazer o envio dos respectivos comprovantes de pagamento-recolhimentos realizados, referente ao ano de 2024; - Certidão de débitos municipais inscritos e não inscritos em dívida ativa, todas emitidas em nome da mesma, referente ao ano de 2024; - Aditamentos aos documentos da operação consolidando as alterações deliberadas nas Assembleias realizadas em 2024, inclusive sobre a inclusão das novas séries. Vale ressaltar que deveria ter ocorrido um evento de pagamento em 15/03/2025 para a Série 9ª, mas até o momento não foi confirmado o evento.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S/A	
Ativo: CRI	
Série: 10	**Emissão:** 406
Volume na Data de Emissão: R$ 26.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 26000
Data de Vencimento: 20/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 13,01% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos semestres encerrados em dezembro de 2022, junho de 2023, dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas dos Fiadores (FBV Construtora e R&G Construtora) referente ao ano de 2024; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora (Mirante) referente ao ano de 2024; - Devedora fazer o envio dos respectivos comprovantes de pagamento-recolhimentos realizados, referente ao ano de 2024; - Certidão de débitos municipais inscritos e não inscritos em dívida ativa, todas emitidas em nome da mesma, referente ao ano de 2024; - Aditamentos aos documentos da operação consolidando as alterações deliberadas nas Assembleias realizadas em 2024, inclusive sobre a inclusão das novas séries. Vale ressaltar que deveria ter ocorrido um evento de pagamento em 15/03/2025 para a Série 9ª, mas até o momento não foi confirmado o evento.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S/A	
Ativo: CRI	
Série: 11	**Emissão:** 406
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

cumprimento das obrigações da operação; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas dos Fiadores (FBV Construtora e R&G Construtora) referente ao ano de 2024; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora (Mirante) referente ao ano de 2024; - Devedora fazer o envio dos respectivos comprovantes de pagamento-recolhimentos realizados, referente ao ano de 2024; - Certidão de débitos municipais inscritos e não inscritos em dívida ativa, todas emitidas em nome da mesma, referente ao ano de 2024; - Aditamentos aos documentos da operação consolidando as alterações deliberadas nas Assembleias realizadas em 2024, inclusive sobre a inclusão das novas séries. Vale ressaltar que deveria ter ocorrido um evento de pagamento em 15/03/2025 para a Série 9ª, mas até o momento não foi confirmado o evento.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.

Emissora: Planeta Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 21.302.107,20	**Quantidade de ativos:** 90
Data de Vencimento: 10/10/2027	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos decorrentes da comercialização dos Lotes dos respectivos Empreendimentos (Lotes); (ii) Alienação Fiduciária dos Lotes; (iii) 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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Volume na Data de Emissão: R$ 14.750.000,00	**Quantidade de ativos:** 14750
Data de Vencimento: 27/08/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,39% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) o Fundo de Juros; (iii) Fundo de Obras; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Aval;	

Emissora: TRUE SEC 331E	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 331
Volume na Data de Emissão: R$ 156.321.000,00	**Quantidade de ativos:** 156321
Data de Vencimento: 16/07/2029	
Taxa de Juros: 103% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos com seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024;	

Emissora: TRUE SEC 331E	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 331
Volume na Data de Emissão: R$ 155.613.000,00	**Quantidade de ativos:** 155613
Data de Vencimento: 15/07/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6747% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos com seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024;	

Emissora: TRUE SEC 335E	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 335
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 21/08/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; - índice de Cobertura dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; - índice de Garantia dos meses de	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 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;	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42, (b) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82 (c) BAUTEN DESENVOLVIMENTO LTDA., (d) DJALMEIRY CARINE CAMPOS DE FRANÇA, (e) ESAÚ BARBOSA MAGALHÃES NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da (a) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82, e (b) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo as Fiduciantes com a posse direta): (a) dos Direitos Creditórios; (b) do Sobejo; (c) dos Direitos Creditórios Contas Vinculadas e (d) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pelas Fiduciantes, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas às Fiduciantes com relação aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima; (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SEC 336E	
Ativo: CRI	
Série:	**Emissão:** 336
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:**
Data de Vencimento: 16/04/2029	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrícula do imóvel com a averbação da alienação fiduciária; - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; e - Relatório de medição de obras do meses setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024;	
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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Emissora: TRUE SEC 336E	
Ativo: CRI	
Série:	**Emissão:** 336
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:**
Data de Vencimento: 15/05/2029	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrícula do imóvel com a averbação da alienação fiduciária; - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; e - Relatório de medição de obras do meses setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42, (b) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82 (c) BAUTEN DESENVOLVIMENTO LTDA., (d) DJALMEIRY CARINE CAMPOS DE FRANÇA, (e) ESAÚ BARBOSA MAGALHÃES NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da (a) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82, e (b) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

LTDA., (d) DJALMEIRY CARINE CAMPOS DE FRANÇA, (e) ESAÚ BARBOSA MAGALHÃES NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da (a) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82, e (b) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo as Fiduciantes com a posse direta): (a) dos Direitos Creditórios; (b) do Sobejo; (c) dos Direitos Creditórios Contas Vinculadas e (d) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pelas Fiduciantes, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas às Fiduciantes com relação aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima; (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SEC 336E	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 336
Volume na Data de Emissão: R$ 4.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 4000
Data de Vencimento: 15/08/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrícula do imóvel com a averbação da alienação fiduciária; - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; e - Relatório de medição de obras do meses setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42, (b) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82 (c) BAUTEN DESENVOLVIMENTO LTDA., (d) DJALMEIRY CARINE CAMPOS DE FRANÇA, (e) ESAÚ BARBOSA MAGALHÃES NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da (a) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82, e (b) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo as Fiduciantes com a posse direta): (a) dos Direitos Creditórios; (b) do Sobejo; (c) dos Direitos Creditórios Contas Vinculadas e (d) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pelas Fiduciantes, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas às Fiduciantes com relação aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima; (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SEC 336E
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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	
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,	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

e (b) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo as Fiduciantes com a posse direta): (a) dos Direitos Creditórios; (b) do Sobejo; (c) dos Direitos Creditórios Contas Vinculadas e (d) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pelas Fiduciantes, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas às Fiduciantes com relação aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima; (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SEC 336E	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 336
Volume na Data de Emissão: R$ 2.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 2000
Data de Vencimento: 16/11/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrícula do imóvel com a averbação da alienação fiduciária; - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; e - Relatório de medição de obras do meses setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42, (b) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82 (c) BAUTEN DESENVOLVIMENTO LTDA., (d) DJALMEIRY CARINE CAMPOS DE FRANÇA, (e) ESAÚ BARBOSA MAGALHÃES NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da (a) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82, e (b) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 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,	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.

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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

e Patrícia Castro e Silva de Albuquerque Maranhão no Contrato de Cessão (Fiança Obrigação de Adimplemento); (v) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos do Contrato de Locação.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 51	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 75.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 75
Data de Vencimento: 20/01/2027	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: A presente operação conta com as seguintes garantias: (i) Aval prestado pela General Shopping Brasil S.A. na CCB; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Administração decorrentes da prestação de serviços de administração de shopping centers compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (iii) Cessão Fiduciária Sobejo decorrente do eventual sobejo de recursos após a realização do primeiro ou segundo leilão dos Imóveis em garantia compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (iv) Endosso das apólices de seguro dos Imóveis em Garantia compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (v) Em 04/07/18 foi realizada AGT para, dentre outros, prever a constituição de nova garantia relativa a Cessão Fiduciária de Cash Colateral compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (vi) Em 07/07/2020 foi realizada AGT para, dentre outros, prever a constituição de novas garantias relativas a Alienação Fiduciária da fração ideal de 48% do imóvel Parque Shopping Barueri, Cessão Fiduciária Parque Shopping Barueri, Alienação Fiduciária da fração ideal de 84,4% do imóvel Shopping do Vale, Cessão Fiduciária Shopping do Vale, Alienação Fiduciária da fração ideal de 85,5% do imóvel Shopping Cascavel, Cessão Fiduciária Shopping Cascavel e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Conta Vinculada, compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 62	**Emissão:** 1
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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	
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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 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,	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

sendo estas 7 pessoas jurídicas, devendo representar no mínimo 180% do saldo devedor das Obrigações Garantidas ao longo de sua vigência.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 172	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 8.390.411,80	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 173	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 2.397.260,51	**Quantidade de ativos:** 2500
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 174	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 1.198.630,26	**Quantidade de ativos:** 1200
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 34,15% a.a. na base 360.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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
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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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	
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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	
Garantias: (i) Aval na Cédula; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Quotas, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 221ª e 222ª séries da Emissora.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 221	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificação do Índice de Cobertura (115%), referente ao mês de Fevereiro de 2024; e - Verificação da Razão Mínima de Garantia (130%). Observando o período de carência de 6 meses a contar de fevereiro de 2021 conforme deliberado na AGT de 19-02-2021, referente aos meses de Janeiro e Fevereiro de 2024.	
Garantias: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as seguintes garantias: (i) Aval na Cédula; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Quotas, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 220ª e 222ª séries da Emissora.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 222	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Garantias: (i) o Aval; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 220ª e 221ª séries da Emissora.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 224	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 34.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 34000
Data de Vencimento: 16/09/2039	
Taxa de Juros: IGP-M + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Coobrigação prestada pela Cedente WB Administração de Imóveis LTDA, nas hipóteses previstas no Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 229	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação (30-07-2024) - Prazo final para o envio da Verificação da Razão Mínima de Garantia. (100%) (23-08-2024; 25-09-2024; 25-10-2024; 25-11-2024; 24-12-2024) - Prazo final para o envio do Relatório Mensal de Gestão. (18-10-2024) - Prazo final para o envio da Apólice de Seguro constando o endosso a True. (01-10-2024)	
Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 230	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	

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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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, 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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-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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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-empresa de engenharia. (30-10-2024) - Prazo final para o envio da cópia do Balanço do Patrimônio Separado, acompanhando do Relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período, Relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e o envio do Relatório Contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza do ativo, observados os termos e as condições do Termo de Securitização. (01-04-2024)
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 244	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 12.064.579,53	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da resposta à Notificação para renovação da Apólice de Seguro Patrimonial; e	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 246	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 88.750.000,00	**Quantidade de ativos:** 88750
Data de Vencimento: 19/12/2029	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Taxa de Juros: CDI + 1,25% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal de Gestão; - Demonstrações Financeiras Trimestrais da Almeida Junior Shopping Centers S.A.; - Relatório Mensal de acompanhamento da Devedora Blumenau Norte Shopping; - Valor Mínimo do ICSD
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel (fração ideal de 71% do Blumenau Norte Shopping; (ii) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas (86.612.452 ações ordinárias de Emissão da Devedora, de titularidade dos Fiduciantes, sendo 86.612.451 ações de titularidade da Almeida Junior e 1 ação de titularidade do James; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (a) da totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Cedente, decorrentes da locação ou sublocação ou afins, a serem celebrados nos respectivos contratos, e (b) todos e quaisquer direitos creditórios detidos pela Cedente contra o Banco Administrador, em razão das Contas Vinculadas Locação e sobre os direitos creditórios depositados e a serem depositados a qualquer tempo e/ou mantidos nas Contas Vinculadas Locação, inclusive em trânsito na referida conta; e (iv) Fiança.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 247	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 232.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 232000
Data de Vencimento: 19/12/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Valor Mínimo do ICSD; - Relatório Mensal de acompanhamento da Devedora G.C. Part; - Demonstrações Financeiras Trimestrais da Almeida Junior Shopping Centers S.A.; - Relatório Mensal de Gestão	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis Locação; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis Estacionamento Continente; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis Estacionamento Neumarkt; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) Alienação Fiduciária de Ações; e (vi) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 248	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 84.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 84250
Data de Vencimento: 19/01/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	

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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 256	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 20/12/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pelo Sr. Jorge Felipe Lemann; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, (iii) Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e (iv) Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 257	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 20/12/2039	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; (iii) Cessão Fiduciária - CEPAC (iv) Alienação Fiduciária de Ações - SPE AVNU; (v) Alienação Fiduciária de Ações - SPEs II JFL125 e JML; (vi) Alienação Fiduciária de Quotas Mena; (vii) Alienação Fiduciária de Imóvel - JML 747 II; (viii) Alienação Fiduciária de Imóvel - JFL 125 II; (ix) Alienação Fiduciária de Imóvel - Terreno Mena Barreto; e (x) Cessão Fiduciária Sobejo AVNU;

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 259	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 20/12/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; (iii) Cessão Fiduciária CEPAC; (iv) Alienação Fiduciária de Ações - SPE AVNU; (v) Alienação Fiduciária de Ações - 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-	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

07-2024; 05-08-2024; 05-09-2024; 07-10-2024; 05-11-2024; 05-12-2024) - Prazo final para recebimento, pela a Securitizadora da Devedora, de cópia dos carnês referentes ao IPTU dos Imóveis e as certidões negativas comprovando a quitação do IPTU referentes aos exercícios anteriores, para fins de cálculo pela Securitizadora, do Valor Mínimo do Fundo de Despesas IPTU (16-10-2023; 16-09-2024; 16-10-2024)
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis das unidades autônomas em estoque do empreendimento ?Edifício Life Condomínio Clube?, situado na Rua Quinca Honório Leão, nº 234 a 318, Setor Morada do Sol, CEP 75909-035 (?Empreendimento Alvo?), objeto das matrículas individualizadas de nºs 82.290, 82.292, 82.298, 82.304, 82.308, 82.346, 82.349; 82.350, 82.351, 82.353, 82.358, 82.367, 82.370, 82.373, 82.377, 82.386, 82.391, 82.398, 82.403, 82.410, 82.411, 82.412, 82.413, 82.415, 82.416, 82.419, 82.421, 82.436, 82.466, 82.476, 82.489, 82.492, 84.136, 84.138, 84.141, 84.147, 84.148, 84.153, 84.157, 84.160, 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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Contingências.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 277	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 203.045.000,00	**Quantidade de ativos:** 203045
Data de Vencimento: 20/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 4,95% a.a. na base 360. **IPCA + 6,5% a.a. na base 252.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio da renovação da Apólice de Seguro de Responsabilidade Civil e Riscos Nomeados. (18-06-2024) - Prazo final para o envio, pela Devedora, do relatório mensal de acompanhamento da Devedora e do Balneário Camboriú incluindo a composição do NOI do Balneário Camboriú e dos demais shoppings de propriedade da Devedora, e da posição de caixa-liquidez da Devedora (Relatório Mensal), o qual deverá ser enviado até o dia 30 do mês subsequente (30-08-2024; 30-10-2024; 30-12-2024; 29-11-2024) - Prazo final para o envio do Relatório de Destinação de Recursos, acompanhado dos respectivos comprovantes da destinação, quais sejam: (i) cópia de contratos; (ii) notas fiscais acompanhado do seu formato XML e pagas pela Emissora da Debêntures; (iii) Relatório de Desenvolvimento da Reforma, Revitalização e-ou Expansão, e demais documentos que comprovem a devida destinação. (31-12-2024) - Prazo final par o envio do Relatório Gerencial Mensal produzido pela Almeida Junior, constando informações referentes ao Fluxo de Caixa Livre do Shopping Balneário Camboriú e ao NOI verificados no 2º mês anterior à data de envio do relatório, na forma do modelo do Anexo IV da Cessão Fiduciária. Sendo certo que, o não recebimento do Relatório no prazo previsto acima configurará em Evento de Bloqueio, o que impedirá a liberação dos recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente das Contas Vinculadas . (15-04-2024; 15-05-2024; 13-09-2024; 15-10-2024; 14-11-2024; 13-12-2024) - Prazo final para o envio da (i) cópia das informações trimestrais relativas ao respectivo trimestre, (ii) acompanhada de Declaração de Regularidade assinada por representante legais e (iii) verificação trimestral do Índice Financeiro da Almeida Junior Shopping Centers apurada pela mesma, bem como a memória de cálculo demonstrando o índice apurado, explicitando as rubricas necessárias à apuração, de acordo com as informações consolidadas, sempre considerando a média móvel dos últimos 12 meses contados do encerramento do referido período. Deverá ser igual ou inferior a 4,75. (14-11-2024)	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel da fração ideal de 80% (oitenta e cinco por cento) do imóvel registrado sob a matricula n.º 90.358 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú, Santa Catarina; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade das quotas de emissão da Balneário Camboriú de titularidade da Devedora e do Fiador; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis sob condição suspensiva de (a) recebíveis de titularidade Balneário Camboriú relativos à locação ou sublocação dos salões comerciais, salas de cinemas, quiosques, postos de atendimento bancário e outras receitas a que faça jus em	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

razão da sua participação na exploração comercial do Shopping Balneário Camboriú correspondente à Fração Ideal do Imóvel, descontadas as despesas do Shopping Balneário Camboriú na proporção de sua Fração Ideal; (b) recebíveis de titularidade da Shopping Park Ltda. (?Shopping Park? e, em conjunto com a Balneário Camboriú, ?Garantidoras?) relativos à exploração de áreas de estacionamento do Imóvel Lastro; e (c) direitos creditórios detidos contra banco(s) depositário(s) em razão de contas vinculadas nas quais serão depositados os recebíveis indicados nos subitens (a) e (b) acima (?Cessão Fiduciária de Recebíveis?) ; e (iv) Fiança prestada pelo Sr. JAIMES BENTO DE ALMEIDA JUNIOR.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 278	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 203.045.000,00	**Quantidade de ativos:** 203045
Data de Vencimento: 19/12/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio da renovação da Apólice de Seguro de Responsabilidade Civil e Riscos Nomeados. (18-06-2024) - Prazo final para o envio, pela Devedora, do relatório mensal de acompanhamento da Devedora e do Balneário Camboriú incluindo a composição do NOI do Balneário Camboriú e dos demais shoppings de propriedade da Devedora, e da posição de caixa-liquidez da Devedora (Relatório Mensal), o qual deverá ser enviado até o dia 30 do mês subsequente (30-08-2024; 30-10-2024; 30-12-2024; 29-11-2024) - Prazo final para o envio do Relatório de Destinação de Recursos, acompanhado dos respectivos comprovantes da destinação, quais sejam: (i) cópia de contratos; (ii) notas fiscais acompanhado do seu formato XML e pagas pela Emissora da Debêntures; (iii) Relatório de Desenvolvimento da Reforma, Revitalização e-ou Expansão, e demais documentos que comprovem a devida destinação. (31-12-2024) - Prazo final par o envio do Relatório Gerencial Mensal produzido pela Almeida Junior, constando informações referentes ao Fluxo de Caixa Livre do Shopping Balneário Camboriú e ao NOI verificados no 2º mês anterior à data de envio do relatório, na forma do modelo do Anexo IV da Cessão Fiduciária. Sendo certo que, o não recebimento do Relatório no prazo previsto acima configurará em Evento de Bloqueio, o que impedirá a liberação dos recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente das Contas Vinculadas . (15-04-2024; 15-05-2024; 13-09-2024; 15-10-2024; 14-11-2024; 13-12-2024) - Prazo final para o envio da (i) cópia das informações trimestrais relativas ao respectivo trimestre, (ii) 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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	
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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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
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)	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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	

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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 349	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 31/01/2041	
Taxa de Juros: IGP-M + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 354	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 54.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 54000
Data de Vencimento: 24/01/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,2% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio da cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas, bem com Declaração de Conformidade, nos moldes da Escritura de Debêntures. (01-04-2024) - Prazo final para envio das Demonstrações Financeiras anuais da DERRY 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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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$ 4.440.000,00	**Quantidade de ativos:** 4440
Data de Vencimento: 28/09/2029	
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: 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 136
Volume na Data de Emissão: R$ 38.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 38500
Data de Vencimento: 31/10/2028	
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 (	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	

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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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: 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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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	
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.**	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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	
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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 Imóveis. - Laudo de Avaliação atualizado dos Imóveis Alienados Fiduciariamente; - Renovação da Apólice de Seguro Patrimonial; - Demonstrações Financeiras anuais das Cedentes (AMNON SA; ARATT SA; ARRUM SA; ATTRO SA); - Demonstrações Financeiras anuais das Fiduciantes (ANEW S.A. e AOLD S.A.).	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis das unidades do Condomínio Praça São Paulo Mixed Use, Rua Henri Dunant, nº 792, Santo Amaro, CEP 04709-110, São Paulo/SP (?Edifício?) (a) Laje Corporativa nº 11, objeto da matrícula nº 243.832 (?Imóvel 01?); (b) Laje Corporativa nº 21, objeto da matrícula nº 243.833 (?Imóvel 02?); (c) Laje Corporativa nº 31, objeto da matrícula nº 243.834 (?Imóvel 03?); e (d) Laje Corporativa nº 41, objeto da matrícula nº 243.835, todos do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; (ii) Alienação Fiduciária de Ações da: (1) Amnon, correspondentes a 1.000 (mil) ações, equivalentes a R$ 1.000,00 (mil reais), sendo 50% (cinquenta) das ações de titularidade da Fiduciante 01 e 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 02 (?Ações Companhia 1?); (2) Aratt; e correspondentes a 1.000 (mil) ações, equivalentes a R$ 1.000,00 (mil reais), sendo 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 01 e 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 02 (?Ações Companhia 2?); (3) Arrum, correspondentes a 1.000 (mil) ações, equivalentes a R$ 1.000,00 (mil reais), sendo 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 01 e 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 02 (?Ações Companhia 3?); e (4) Attro, correspondentes a 1.000 (mil) ações, equivalentes a R$ 1.000,00 (mil reais), sendo 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 01 e 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 02 (?Ações Companhia 4?); e (iii) Fiança prestada pelo Sr. Jorj Petru Kalman e Rina Kalman.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 10
Volume na Data de Emissão: R$ 112.530.000,00	**Quantidade de ativos:** 112530
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 8,7694% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Aval prestado pelo Sr. Carlos Luciano Martins Ribeiro, Sra. Ednara de Oliveira Martins Braga e Silva e Sra. Patrícia Auxiliadora de Oliveira Martins Sepúlveda; e (II) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios de sua titularidade seja matriz ou filiais decorrentes de: (a) a Agenda de Pagamentos, observado o limite das Unidades de Recebíveis; (b) os Recebíveis de Cartões, observado o limite das Unidades de Recebíveis; (c) as Unidades de Recebíveis; (d) as Unidades de Recebíveis Depositadas; (e) as Contas Vinculadas; e (f) os rendimentos provenientes dos Investimentos Permitidos nos termos do Contrato de Depositário;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 34
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2,46% a.a. na base 252.	
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	
Série: 1	**Emissão:** 6
Volume na Data de Emissão: R$ 8.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 8500
Data de Vencimento: 17/08/2026	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	
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.

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 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.

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	

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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

concordou com a constituição nesta data do Fundo de Despesas. Enquanto não forem liquidadas todas as Obrigações Garantidas, a Cedente se compromete a fazer com que seja sempre respeitado o Valor Mínimo do Fundo de Despesas. (iv) Fundo de Liquidez: A Cedente concordou com a constituição nesta data do Fundo de Liquidez, no valor de R$ 200.000,00. (v) Seguro DFI: A Cedente se obriga a contratar e manter contratado, até (i) o integral cumprimento das Obrigações Garantidas; ou (ii) caso a Devedora efetivamente endosse o Seguro Patrimonial Seguro Patrimonial à Securitizadora, o que acontecer primeiro, o Seguro de Danos Físicos ao Imóvel no valor de R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais) equivalente ao Valor da Cessão.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 52
Volume na Data de Emissão: R$ 133.770.000,00	**Quantidade de ativos:** 133770
Data de Vencimento: 15/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 0,88% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório trimestral de Rating referente ao 3º e 4º Trimestres de 2024; - Relatório de verificação acerca da aplicação do recursos referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; - Demonstrações financeiras da Devedora e da Fiadora devidamente auditadas; - Declaração dos representantes legais da Devedora e Fiadora atestando o cumprimento de todas as cláusulas dos documentos da operação;	
Garantias: (i) Fiança prestada por Mercadolivre.com Atividades de Internet Ltda; e (ii) Garantia Corporativa: Notas Comerciais serão garantidas por meio do Carta de Garantia Corporativa, celebrado entre a MercadoLibre Inc., a Emitente e a Titular da Nota Comercial (Mercado Envios Serviços de Logística LTDA.), regido pelas leis do Estado de Nova Iorque, Estado Unidos da América (Carta de Garantia Corporativa ou Garantia Corporativa e, em conjunto com a Fiança, as Garantias).	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 75
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;	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 88
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 20/12/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Destinação de Recursos referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora, acompanhado do relatório feito pela Devedora (JFL Holding) contendo todas as rubricas necessárias para eventual verificação;	
Garantias: (i) Fiança prestada pelo Sr. Jorge Felipe Lemann e pela JFL Nações Unidas Empreendimento Imobiliários S.A.; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas sobre a participação da Devedora na SCP, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas Sociais em Garantia e Outras Avenças e do 1º Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de SCP; (iii) Alienação Fiduciária de Ações de emissão da Devedora na qualidade de futura proprietária da Torre JFL, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel à ser constituída sobre a Torre JFL; e (v) Cessão Fiduciária à ser constituída sobre os direitos creditórios emergentes de eventual excussão da alienação fiduciária das Unidades Corporativas da Torre JFL. (vi) Alienação Fiduciária de Ações - SPEs II JFL 125 e JML - 1.000 (mil) ações ordinárias de emissão da SPE II JFL 125, representativas de 100% do seu capital social; e 1.000 (mil) ações ordinárias de emissão da SPE II JML 747, representativas de 100% do seu capital social. (vii) Alienação Fiduciária de Quotas Mena; (viii) Alienação Fiduciária de Imóvel - JML 747 II; (ix) Alienação Fiduciária de Imóvel - JFL 125 II; (x) Alienação Fiduciária de Imóvel - Terreno Mena Barreto. As Garantias dos itens (ii) a (x) acima são compartilhadas entre os CRI da 293ª e 294ª Séries da 1ª Emissão da Emissora, bem como com o CRI da 88ª Emissão da Securitizadora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 98
Volume na Data de Emissão: R$ 84.721.000,00	**Quantidade de ativos:** 84721
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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: 22/12/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora (Convisa) auditadas ou não referente aos exercício de 2023 e 2024; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel na matrícula dos imóveis alienados; - Cópia da matricula 41.297 devidamente averbada com a Alienação Fiduciária; - Verificação do LTV e do Índice de Venda Mínima; - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação referente aos semestre encerrados em maio de 2024 e novembro de 2024;	
Garantias: (i) Fiança prestada pelos Srs. Ivandro Geraldo de Souza e Vasco Jorge Rodrigues Soares: (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel sob a matricula n° 41.297 registrado no 2° Ofício de Registro de Imóveis de Joinville/SC: (iii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios,	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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
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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 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?).	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 153
Volume na Data de Emissão: R$ 61.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 61300
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 0,54% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Verificar o índice de cobertura do Saldo Devedor Líquido dos CRI (31-12-2024) - Enviar para a emissora apuração do índice financeiro (29-05-2024; 30-08-2024; 29-11-2024) - Relatório mensal de gestão (28-03-2024; 30-10-2024)	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 64
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 16/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5,65% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras auditadas da Devedora referente ao exercício de 2024; - Relatório de Limite Mínimo de Direitos Creditórios; - Cédula de Crédito Bancário registrada no RTD;	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de titularidade das Fiduciantes, oriundos dos Contratos de Compra e Venda e dos recursos da Conta Vinculadas, devendo manter o Limite Mínimo de Direitos Creditórios de 60% (sessenta por cento) do Saldo Devedor do CRI; (ii) Fundo de Reserva: o fundo de reserva com montante mínimo de 2 (duas) parcelas de Valor de Principal e Juros Remuneratórios; e (iii) Aval prestado pelos: Rodolfo Augusto Pereira Nagao e BRN Holding Ltda.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Participações - sobre ao Kermorvan, 24.815.429,48 cotas de Milene e 18.230.219,92 cotas de Marcelo; (b) em relação ao Makapuu, 4.107.063,47 cotas de Marcelo; e (c) em relação ao Trafalgar, 1.009.498,97 cotas de Milene e 1.185.824,32 cotas de Marcelo; e (d) em relação ao Hercules, 0 (zero) cotas de Milene e 0 (zero) cotas de Marcelo, bem como (i) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos a tais cotas e respectivos rendimentos; e (ii) todos e quaisquer direitos do(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido ao(s) Fiduciante(s) em razão das Participações, (ii) Fundo de Despesas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 84
Volume na Data de Emissão: R$ 94.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 94000
Data de Vencimento: 16/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio da Renovação do Seguro Fiança (29-10-2024) Prazo final para o envio da Cópia do Contrato Social da Alienante das Quotas para fins de verificação da garantia (15-04-2024) - Prazo final para verificação da Razão de Garantia com no máximo de 80% do LTV. (05-03-2024; 05-04-2024; 06-05-2024; 05-06-2024; 05-08-2024; 05-09-2024; 07-10-2024; 05-11-2024) - Prazo final para o envio da Declaração trimestral da You Inc atestando que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação (11-06-2024; 11-09-2024; 13-12-2024) - Prazo final para o envio das Demonstrações Financeiras completas da You Inc devidamente auditada (28-04-2023; 30-04-2024) - Prazo final para envio do Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (28-06-2024; 31-12-2024)
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas: alienação fiduciária sobre a totalidade das Cotas, de titularidade da You Inc. sobre 100% do capital social da Sociedade Manzanillo Empreendimento Imobiliário LTDA.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, sob as matrículas que comporão o Empreendimento após a aquisição por meio da Destinação de Recursos; (iii) Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas, após o Lançamento Comercial do Empreendimento sobre as matrículas desmembradas oriundas da Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis, (i) dos recebíveis futuros decorrentes da comercialização das Unidades ("Recebíveis"); (ii) do Sobejo; e (iii) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (i) e (ii) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Cedente, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas à Cedente com relação aos créditos mencionados nos itens (i) e (ii) 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:** 58
Volume na Data de Emissão: R$ 39.900.000,00	**Quantidade de ativos:** 39900
Data de Vencimento: 19/05/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá o Fundo de Despesas, na Conta do Patrimônio Separado, por meio da retenção de parte do Preço de Aquisição, no valor de R$ 40.000,00 (quarenta mil reais).	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 42

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	
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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Percentual do capital social da SPE Windsor e/ou da SPE Jardim das Perdizes (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: será outorgada pelas SPEs (III) Alienação Fiduciária de CEPAC de titularidade da Emissora e/ou de uma SPE Garantidora (IV) Fiança: Significam as fianças bancárias prestadas por uma das seguintes instituições financeiras, (1) Itaú Unibanco S.A.; (2) Banco Santander (Brasil) S.A.; (3) Banco Bradesco S.A.; (4) Banco ABC Brasil S/A; (5) Banco Safra S.A.; (6) Banco Votorantim S.A.; e/ou (7) quaisquer outras instituições financeiras com grau de classificação mínimo AA- ou equivalente. Sendo certo que, as Garantias deverão estar devidamente constituídas no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses a contar da Data de Emissão. Os Contratos de Garantia serão levados a registro nos competentes cartórios nos prazos previstos nos respectivos documentos, nos termos da cláusula 6.1.1 da Escritura de Debênture.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 104
Volume na Data de Emissão: R$ 90.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 90000
Data de Vencimento: 16/11/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Fiduciante neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, até o pagamento e/ou cumprimento integral das Obrigações Garantidas, cede e transfere fiduciariamente, em garantia à Fiduciária, nos termos do presente Contrato, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos direitos creditórios todos e quaisquer direitos creditórios da Fiduciante, provenientes de determinados 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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 21/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 8,2248% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos semestres encerrados em junho de 2024 e dezembro de 2024;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 62
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 15/12/2032	
Taxa de Juros: 8,3572% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos com seus respectivos comprovantes referente aos semestres encerrados em junho e dezembro de 2024; - Laudo de avaliação dos imóveis alienados; - Demonstrações financeiras da Devedora; e - Declaração da Emissora atestando 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

descumprimento do Índice Financeiro pela Devedora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro. (15-08-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras anuais da Fiadora. (02-05-2024) - Prazo final para apuração dos valores arrecadados na Conta do Patrimônio Separado, para fins de verificação do Índice Mínimo de Cobertura e da Razão Mínima de Garantia. (02-08-2024; 01-11-2024) - Prazo final para envio de declaração da Devedora atestando a ocorrência ou não de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários à sua comprovação, se aplicável. (29-01-2024) - Prazo final para envio do relatório de acompanhamento do Projeto de Construção de Linha de Transmissão, incluindo os valores faturados. (30-04-2024; 31-05-2024; 28-06-2024; 31-07-2024; 30-08-2024; 30-09-2024; 31-10-2024; 29-11-2024; 31-12-2024) - Prazo final para envio de cópia das suas demonstrações financeiras contábeis auditadas relativas ao exercício social findo, acompanhadas do relatório de revisão dos auditores independentes; bem como declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão 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.

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 127
Volume na Data de Emissão: R$ 23.986.000,00	**Quantidade de ativos:** 23986
Data de Vencimento: 11/02/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Prazo final para envio da Notificação aos Devedores dos créditos cedidos.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóveis, estipulada, nos Contratos de Venda e Compra e nos Contratos de Empréstimo. Em razão da cessão de Créditos Imobiliários, a Emissora sub-rogou-se automaticamente, em caráter irrevogável e irretratável, em todos os direitos relativos às garantias dos Contratos de Venda e Compra e Contratos de Empréstimo, nos termos do parágrafo 1º do artigo 22 da Lei nº 10.931/2004, em especial a Alienação Fiduciária; e (II) Fundo de reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 22
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 15/02/2027	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas a Fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, à Fiduciária, a propriedade fiduciária dos Imóveis listados nos Anexos I e II dos Contratos de AFI; (II) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada: Em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas e sem prejuízo das demais Garantias as Fiduciantes, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, cedem e prometem ceder fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta das contas correntes nº 6898452-4 e 3692428-9, agência 0001: (i) os recursos mantidos e/ou depositados nas Contas Vinculadas, (ii) todos os direitos e prerrogativas das Fiduciantes relativos à titularidade da Conta Vinculada, (iii) os direitos creditórios relativos a todos os boletos e ordens de pagamento emitidas pelas Fiduciantes para pagamento nas Contas Vinculadas (III) Fundo de Despesa: A Securitizadora reterá parta dos valores constituídos pela emissão dos CRI, cujo recursos serão utilizados para o pagamento das despesas da Operação de Securitização (IV) Fundo de Reserva: A Securitizadora reterá parta dos valores constituídos pela emissão dos CRI, cujos recursos deverão ser utilizados para pagamento das Obrigações Garantidas inadimplidas	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 134
Volume na Data de Emissão: R$ 64.279.913,73	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 05/07/2029	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fundo de reserva; (II) Fundo de despesa; e (II) Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 142
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 11/06/2031	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 122
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 11/06/2031	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 154
Volume na Data de Emissão: R$ 57.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 57800
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 0,54% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 121
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 27/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Prestado por ABRÃO MUSZKAT e YOU INCINCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: A ser constituída no Instrumento de Alienação Fiduciária de Quota; (III) Alienação Fiduciária de Terreno: A ser constituída no Instrumento de Alienação Fiduciária de Terreno; (IV) Alienação Fiduciária de Unidade: A ser constituída no Instrumento de Alienação Fiduciária de Unidade; (V) Cessão Fiduciária de Unidades: A ser constituída no Contrato de Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 138
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 02/04/2029	
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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Série: 1	**Emissão:** 105
Volume na Data de Emissão: R$ 18.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 18000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 12,6825% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança; (II) Fundo de Obras; (III) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente o imóvel de matrícula 9.856, registrado no Cartório de Oficio Único de Justiça de Armação de Búzios/RJ, descrito no Anexo I.A do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como as unidades autônomas, descritas no no Anexo I.B do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (IV) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação fiduciária de 50% das Quotas, do Capital Social da devedora, de titularidade da DESIGN PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. 50% das Quotas equivalem a 6.103.655,00 milhões de Quotas, perfazendo o valor de 6.103.655,00 milhões de reais, aliena ainda todos os rendimentos, frutos, valores e provento que forem atribuídos às Quotas e todas as quotas adicionais que forem atribuídas às Fiduciante; e (V) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios oriundos das vendas futuras das Unidades Autônomas do Empreendimento, descrito no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 130
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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Cartão de Fiança Bancária: Será garantido por Carta de Fiança Bancária nº 639.075-1 emitida pelo Banco Safra, no valor de 17.707.140,46 milhões de reais, Carta de Fiança Bancária nº 10042301008000 emitida pelo Banco Itaú Unibanco no valor de 23.382.206,00 milhões de reais e Carta de Fiança Bancária nº 641.497-8 emitida pelo Banco Safra, no valor de 4.298.049,84 milhões de reais, perfazendo o valor total de 45.387.396,30 milhões de reais.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 151
Volume na Data de Emissão: R$ 48.845.000,00	**Quantidade de ativos:** 48845
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

alienante; (II) Cessão de Rendimentos: Cede fiduciariamente os Direitos Econômicos e os valores que sejam oriundos das cotas alienadas, cede ainda 25% das vantagens que decorram da participação do cedente no Shopping Jardim Sul e 12,5% dos Direito Econômicos e valores que forem frutos da sua participação no Shopping West Plaza; e (III) Fundo de Despesas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 198
Volume na Data de Emissão: R$ 53.750.000,00	**Quantidade de ativos:** 53750
Data de Vencimento: 27/06/2033	
Taxa de Juros: CDI + 2,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena Fiduciariamente (i) 691.828 mil cotas de propriedade da HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, bem como 160.904 mil cotas de titularidade do SHOPPING WEST PLAZA FUNDO DE INESTIMENTO IMOBILIÁRIO e 10.793 mil cotas de propriedade da o HEDGE FLORIPA SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. (ii) promete alienar a partir de 23/06/2023 as cotas que forem atribuídas a alienante; (II) Cessão de Rendimentos: Cede fiduciariamente os Direitos Econômicos e os valores que sejam oriundos das cotas alienadas, cede ainda 25% das vantagens que decorram da participação do cedente no Shopping Jardim Sul e 12,5% dos Direito Econômicos e valores que forem frutos da sua participação no Shopping West Plaza; e (III) Fundo de Despesa.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 181
Volume na Data de Emissão: R$ 13.160.000,00	**Quantidade de ativos:** 13160
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
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-	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

09-2024; 07-10-2024; 05-12-2024) - Prazo final para envio de cópia atualizada e vigente da matrícula do Imóvel. (01-04-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras dos Garantidores pessoas jurídicas. (01-04-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório de Monitoramento referente ao mês anterior ao da entrega, o qual será elaborado com base em informações verificadas pelo Agente de Monitoramento. (08-04-2024; 07-05-2024; 07-06-2024; 08-07-2024; 07-08-2024; 09-09-2024; 07-10-2024; 07-11-2024; 09-12-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório da Devedora. (05-04-2024; 06-05-2024; 05-07-2024; 05-08-2024; 05-09-2024; 07-10-2024; 05-11-2024; 05-12-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras anuais do Patrimônio Separado. (02-04-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao respectivo exercício encerrado. (01-04-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório da Securitizadora. (01-04-2024; 02-05-2024; 01-07-2024; 01-08-2024; 02-09-2024; 01-11-2024; 02-12-2024)
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Montrecon Construções Ltda, Andressa Castro Khouri Cipriano, Andressa Castro Khouri Cipriano, Barbara Castro Khouri, Eric Kalil Cipriano e Eric Kalil Cipriano; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena os imóveis bem como as futuras unidades em garantia, sendo o imóvel de matricula n° 4.102, registrado no 1° Oficial do Registro de Imóveis de Londrina; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente a posse e todos os direitos relacionados a ela; (IV) Cessão Fiduciária: Cede todos os Direitos Creditórios e demais rendimentos oriundos dos Direitos Creditórios listados no Anexo do Contrato de Cessão fiduciária;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 200
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 21/06/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Garantias: (i) Aval

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 187
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 25/07/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio de declaração da Devedora atestando o cumprimento das obrigações constantes na Escritura, na forma do modelo constante do Anexo IV a Escritura de Emissão de Notas Comerciais. (01-07-2024) - Prazo final para envio do relatório de gestão dos Créditos Imobiliários e posição financeira dos Créditos Imobiliários, acrescido de declaração de que está em dia no cumprimento de todas as suas obrigações previstas no Termo de Securitização e ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. (30-04-2024) - Prazo final para envio do relatório de pagamentos, discriminando os valores pagos no âmbito das escrituras de emissão. (15-04-2024; 15-05-2024; 14-06-2024; 14-08-2024; 16-09-2024; 14-10-2024; 14-11-2024; 16-12-2024) - Prazo final para envio do relatório mensal da Securitizadora. (31-10-2024; 29-11-2024; 31-12-2024) - Prazo final para verificações do LTV. (20-02-2024; 20-03-2024; 22-04-2024; 20-05-2024; 20-06-2024; 22-07-2024; 20-08-2024; 20-09-2024; 21-10-2024; 20-11-2024; 20-12-2024) - Prazo final para envio das relatório gerencial no qual serão discriminadas as informações por 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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

financeiros e contábeis da Devedora, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM. (01-04-2024) - Prazo final para envio do relatório de conciliação de créditos, periódicos contendo as informações relacionadas: (i) à conciliação dos pagamentos nas Contas Arrecadadoras; (ii) aos atrasos e parcelas a vencer de cada devedor, no caso de Unidades vendidas a prazo; (iii) às Unidades em estoque; (iv) às vendas ocorridas; (v) aos distratos; (vi) à renegociação de parcelas; e (vii) à renegociação de contratos. (01-04-2024; 30-04-2024; 31-05-2024; 31-10-2024; 02-12-2024; 31-12-2024)
Garantias: (I) Aval: Prestados pelos avalistas, sendo eles: GUILHERME CASSATELLA PAES GREGORI, ANA LUCIA CASSATELLA PAES, NESTOR GRANJA GREGORI; (II) Alienação Fiduciária de participações: Cede fiduciariamente: (I) 8.238.000 milhões de ações, 1.041.000 milhões de quotas, 120.065 e 6.278.000 de quotas de titularidade da PG3, PG8, da L.K.S.P.E, da PG5 respectivamente bem como todas as novas ações/quotas que forem constituídas no Capital Social e todos os valores pagos ou a pagar pelas fiduciantes; (III) Cessão Fiduciária: Cedem Fiduciariamente a Fiduciária dos Direitos Creditórios dos Empreendimentos descrito 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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 186
Volume na Data de Emissão: R$ 650.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 650000
Data de Vencimento: 14/08/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,22% a.a. na base 252.	
Status: NAO COLOCADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os Créditos Imobiliários Seniores que lastreiam os CRI Seniores contam com a Alienação Fiduciária de Cotas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 163
Volume na Data de Emissão: R$ 43.002.000,00	**Quantidade de ativos:** 43002
Data de Vencimento: 15/08/2028	
Taxa de Juros: CDI + 0,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: RAÍZEN S.A.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 179
Volume na Data de Emissão: R$ 90.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 90000
Data de Vencimento: 14/08/2031	
Taxa de Juros: CDI + 3,18% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Contrato de Cessão Fiduciária	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 206
Volume na Data de Emissão: R$ 117.215.000,00	**Quantidade de ativos:** 117215
Data de Vencimento: 19/08/2041	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio de relatório de destinação de recursos, nos termos do Anexo IV Termo de Emissão de Notas Comerciais, descrevendo os valores destinados ao Empreendimento Alvo, acompanhado de cópia dos respectivos termos de quitação, extratos comprovando as transações bancárias, contratos e as notas fiscais em seus formatos ?XML?, comprovantes dos pagamentos, os Relatórios de Medição e-ou demonstrativos contábeis e instrumentos societários que demonstrem a correta destinação dos recursos do Empreendimento Alvo. (31-01-2025; 31-07-2024) - Prazo final para verificação do Fundo de Reserva pela Securitizadora. (24-10-2024; 24-12-2024; 25-11-2024; 24-02-2025; 24-09-2024) - Prazo final para envio do relatório de medição mensal do avanço das obras do Empreendimento Alvo. (10-02-2025; 10-01-2025; 10-05-2024; 10-12-2024; 10-06-2024; 10-09-2024; 10-10-2024; 12-08-2024; 11-11-2024; 10-03-2025; 10-07-2024) - Prazo final para verificação dos recursos decorrentes do Fluxo Mínimo Mensal, que serão depositados na Conta Vinculada e, posteriormente, transferidos para a Conta do Patrimônio Separado. (10-09-2024; 11-11-2024; 10-10-2024; 12-08-2024; 10-06-2024; 10-05-2024; 10-12-2024; 10-04-2024) - Prazo final para verificação do Fundo de Despesas pela Securitizadora. (30-09-2024; 31-12-2024; 31-10-2024; 02-09-2024) - Prazo final para envio de (1) cópia das demonstrações financeiras contábeis auditadas da Devedora relativas ao exercício social findo, acompanhadas do relatório de revisão dos auditores independentes; (2) declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu contrato social, atestando que: (i) permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Emissão; (ii) não ocorreram quaisquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Devedora nos termos do Termo de Emissão; (iii) não foram praticados atos em desacordo com o seu contrato social; e (iv) os Seguros foram devidamente mantidos; e (3) cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Devedora, ou à sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou contas da Devedora, sendo que essa obrigação não será aplicável a comunicações (i) que não tenham implicação direta relevante sobre as Notas Comerciais; ou (ii) nas quais haja dever de sigilo por parte da Devedora. (01-04-2024)
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente, em garantia do fiel pagamento, a fração ideal correspondente a 53,53% do imóvel de matrícula 135.772, registrado no 2º Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente: (a) todos e quaisquer recursos depositados e/ou que venham a ser depositados em conta corrente, a ser indicada no Contrato de Cessão Fiduciária, de titularidade da SKM, aberta junto à Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., (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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de Reserva. (vi) Fundo de Obras. Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de Obras.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 173
Volume na Data de Emissão: R$ 95.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 95000
Data de Vencimento: 15/09/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Envio de relatório(s) referente(s) ao período do mês imediatamente anterior, indicando (a) o avanço do cronograma físico-financeiro das obras das Centrais, individualmente, contemplando todos os detalhes de progresso das obras da respectiva Central, com base no cronograma indicativo constante no Anexo IX do Contrato de Cessão e-ou nas projeções atualizadas de realização de obras e datas estimadas para a sua respectiva conclusão; e (b) o volume total acumulado de geração de Energia conectada na rede de distribuidoras de energia elétrica, por todas as Centrais, em conjunto, no período dos 6 (seis) meses imediatamente anteriores ao mês de envio do relatório. (15-12-2023; 15-04-2024; 15-05-2024; 17-06-2024; 15-08-2024; 16-09-2024; 15-10-2024; 18-11-2024; 16-12-2024) - Envio do relatório mensal, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI aos CRI, contendo informações relativas ao mês anterior. (01-04-2024; 02-05-2024; 30-10-2024; 02-12-2024) - Envio de cópia das demonstrações financeiras do último exercício encerrado da Fiduciante, conforme definida na Alienação Fiduciária de Ações. (01-04-2024) - Envio de declaração anual da Cedente dos Créditos Imobiliários à Cessionária e ao Agente Fiduciário, no prazo até 90 (noventa) dias contado da data do término de cada exercício social, atestando o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação, a manutenção das declarações prestadas quando da celebração deste Contrato de Cessão e a não ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória e-ou Evento de Multa Indenizatória, ficando a exclusivo critério da Cessionária e-ou do Agente Fiduciário solicitar documentos e-ou certidões para comprovar o quanto disposto na referida declaração, conforme modelo constante do Anexo IV ao referido Contrato. (01-04-2024) - Envio de cópia do balanços patrimoniais e demonstrações do resultado do exercício da Cedente [e da Devedora], referentes ao período de 12 meses imediatamente anterior, auditados e-ou revisados por auditores independentes, sendo certo que o primeiro envio será devido à partir do encerramento do exercício findo em 13/12/2023 em diante. (01-04-2024) - Envio de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (2) a não ocorrência de qualquer de Evento de Recompra e-ou Evento de Multa Indenizatória e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores. (01-04-2024) - Envio da comprovação de inclusão, nos boletos e-ou faturas, do texto descrito na Cláusula 3.4.1 do Contrato de Cessão Fiduciária. (15-04-2024; 15-05-2024; 17-06-2024; 15-07-2024; 15-08-2024; 16-09-2024; 15-10-2024; 18-11-2024; 16-12-2024) - Envio de cópia das demonstrações financeiras do último	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	
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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos com os respectivos documentos comprobatórios referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Laudo de Avaliação dos Imóvel alienado; - Cópia das demonstrações financeiras completas da Emitente relativas ao último exercício social (2024), acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor, acompanhada da memória de cálculo elaborada pela Emitente contendo todas as rubricas necessárias à verificação dos Índices Financeiros; - Declaração assinada pelos representantes legais da Emitente, na forma do seu estatuto social, 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio do relatório de monitoramento, contendo (a) todas as informações gerenciais sobre o comportamento dos Recebíveis, (b) a verificação do Índice de Cobertura, da Razão Mínima de Garantia, do Índice de Cobertura Posterior e dos Recebíveis Elegíveis, e o controle de classificação dos Recebíveis cedidos fiduciariamente como garantia, que deverão necessariamente contemplar os resultados da prestação de serviços de todos os itens acima, sempre nos moldes e forma requeridos pela Securitizadora de tempos em tempos. (06-09-2024; 06-11-2024; 06-08-2024; 06-12-2024; 06-05-2024; 07-10-2024) - Prazo final para envio de cópia das Informações Trimestrais (ITRs) da Devedora, incluindo memória de cálculo demonstrando o cumprimento do Índice Financeiro, sob pena de impossibilidade de acompanhamento de referido Índice Financeiro pela Securitizadora, podendo esta solicitar à Devedora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários. (14-11-2024; 15-08-2024; 16-05-2024) - Prazo final para verificação de atendimento da Razão Mínima de Garantia. (16-12-2024) - Prazo final para envio de declaração assinada por um representante legal da Devedora, na forma do seu estatuto social, atestando: (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão de Debêntures; e (b) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. (01-04-2024) - Prazo final para envio do relatório de medição, comprovando a evolução das obras no montante anteriormente liberado pela Securitizadora e a previsão de gastos para o mês subsequente ao mês da medição. (30-09-2024; 30-04-2024; 30-08-2024; 01-07-2024; 02-12-2024; 30-12-2024; 30-10-2024; 31-05-2024; 01-04-2024) - Prazo final para envio de cópia das demonstrações financeiras completas do Fiador Pessoa Jurídica relativas ao respectivo exercício social encerrado, preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor relativas ao respectivo exercício social. (01-04-2024) - Prazo final para comprovação da Destinação Futura Primeira Série e Destinação Futura Segunda Série, por meio de envio de relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação futura estabelecida na Cláusula 6.1, nos termos do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, descrevendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Alvo aplicados no respectivo período findo em fevereiro e agosto, juntamente com os respectivos Documentos Comprobatórios e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da 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,

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	
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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	
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: 21/11/2026	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 244
Volume na Data de Emissão: R$ 37.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 37000
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos e seus respectivos comprovantes referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; - Relatório de Monitoramento dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; - Declaração assinada pelo representante legal da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (ii.a) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii.b) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: saldo devedor dos Recebíveis listados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Participações: Referente a Participação na Sociedade/Devedora pela PHV; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas; e (vii) Fundo de Obras.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 248
Volume na Data de Emissão: R$ 41.263.000,00	**Quantidade de ativos:** 41263
Data de Vencimento: 16/11/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Garantias: (i) Aval; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Referente a matrícula nº 1.454 no Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Mundo Novo, comarca de Nova Crixás.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 258
Volume na Data de Emissão: R$ 22.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 22300
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024 - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora referente ao 2º, 3º e 4º Trimestres;	
Garantias: (i) O Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Fundo de Despesas; (vi) o Fundo de Reserva; (vii) o Fundo de Obras; e (viii) o Endosso do Seguro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 260
Volume na Data de Emissão: R$ 24.367.958,00	**Quantidade de ativos:** 24367958
Data de Vencimento: 15/01/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrículas com a averbação das alienações fiduciárias; - Relatório de destinação de recursos referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Cópia das demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Tecnisa ou de seus balancetes anuais referente ao ano de 2024; - Declaração da Emissora atestando o cumprimento das obrigações constantes na Escritura e inocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado, na forma do modelo constante do Anexo III a Escritura de Emissão de Notas Comerciais; e - Cópias de todos os demonstrativos financeiros e contábeis auditados da Emissora.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciárias de CEPAC; e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 213

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Volume na Data de Emissão: R$ 19.750.000,00	**Quantidade de ativos:** 19750
Data de Vencimento: 15/04/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Quotas; (ii) Alienações Fiduciárias de Equipamentos; (iii) Cessões Fiduciárias de Recebíveis e Contas Vinculadas; e (iv) Aval.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 20.275.000,00	**Quantidade de ativos:** 20275
Data de Vencimento: 20/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato social da Cedente atualizado. - Relatório gerencial acerca dos Instrumentos de Venda e Compra de Lote, em formato Excel, com base no Período de Apuração imediatamente anterior, nos termos acordados com a Emissora, contendo no mínimo as seguintes informações, identificadas por cada Lote: (i) valores pagos, incluindo eventuais penalidades por atraso, por cada Adquirente no mês de referência; (ii) valores inadimplidos por cada Adquirente no mês de referência e nos meses anteriores; (iii) valores renegociados; (iv) valores pagos a título de Prêmio a serem devolvidos às Cedentes; (v) valores pagos a título de Comissão de Venda a serem devolvidos às Cedentes ou terceiros por elas indicados; (vi) valores a serem devolvidos aos Adquirentes em caso de distrato, caso aplicável referente aos meses de Novembro e Dezembro de 2024.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 185
Volume na Data de Emissão: R$ 55.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 55000
Data de Vencimento: 14/12/2038	
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.

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	

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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

registrado no 3º Registro de Imóveis de Campinas, sob a matrícula nº 270.956 ("Imóvel Campinas"); e localizado na Comarca de Maringá, Estado do Paraná, devidamente registrado no 2º Registro de Imóveis de Maringá ("Imóvel Maringá").

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 242
Volume na Data de Emissão: R$ 91.459.000,00	**Quantidade de ativos:** 91459
Data de Vencimento: 16/11/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1,55% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus documentos comprobatórios referentes aos semestres encerrados em dezembro de 2023. junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de rating do ano de 2024; - Cópia de suas demonstrações financeiras completas e auditadas do exercício social anterior; declaração de representante legal com poderes comprovados atestando o cumprimento da Escritura de Emissão de Debêntures e relatório contendo memória de cálculo detalhada para acompanhamento do Índice Financeiro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	
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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

realizados, ou ainda demais pagamentos que as Fiduciantes venham a receber em decorrência dos direitos creditórios imobiliários pró soluto decorrentes da comercialização das unidades,, pagos a prazo diretamente às respectivas Fiduciantes.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 273
Volume na Data de Emissão: R$ 68.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 68000
Data de Vencimento: 31/03/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no cartório de títulos e documentos de São Paulo; - Relatório de Destinação de Recursos e seus respectivos comprovantes referente aos semestres encerrados em junho e em dezembro de 2024.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: (a) HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S.A., nscrita no CNPJ sob o n.º 47.062.179/0001-75, e (b) HM PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 22.989.390/0001-07; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre o imóvel descrito na matrícula 158.292 do 2º Serviço de Registro de Imóveis de Campinas/SP, bem como das futuras Unidades listadas no Anexo "Unidades", com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao(s) Imóvel(is) Garantia e a seus respectivos valores, independentemente de qualquer outra formalidade; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - sobre 100% (cem por cento) das quotas do capital social da HM 58 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 37.305.913/0001-26; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios (Direitos Creditórios Compromissados e Direitos Creditórios Existentes), títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (v) Fundo de Obras; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 303
Volume na Data de Emissão: R$ 99.974.000,00	**Quantidade de ativos:** 99974
Data de Vencimento: 17/04/2034	
Taxa de Juros: CDI + 2,19% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	

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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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° 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,	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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; - 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Taxa de Juros: IPCA + 6,6075% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 290
Volume na Data de Emissão: R$ 10.387.000,00	**Quantidade de ativos:** 10387
Data de Vencimento: 29/04/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Lote de Crédito Imobiliário representado por sua respectiva CCI pode ser garantido pela respectiva Alienação Fiduciária de Lote, constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote (Alienação Fiduciária de Lote); (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 306
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 27/06/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Apuração do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária; - Contrato de Cessão Fiduciária registrada no RTD de Belo Horizonte, Minas Gerais.	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 324
Volume na Data de Emissão: R$ 74.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 74000
Data de Vencimento: 15/07/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,65% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD do Rio de Janeiro; e - Matrícula do Imóvel nº 192.808 com a averbação da Alienação Fiduciária;	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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	
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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	
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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	

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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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	
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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 10
Volume na Data de Emissão: R$ 21.500,00	**Quantidade de ativos:** 21500
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval prestado pelo Sr. Carlos Luciano Martins Ribeiro, Sra. Ednara de Oliveira Martins Braga e Silva e Sra. Patrícia Auxiliadora de Oliveira Martins Sepúlveda; e (II) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios de sua titularidade seja matriz ou filiais decorrentes de: (a) a Agenda de Pagamentos, observado o limite das Unidades de Recebíveis; (b) os Recebíveis de Cartões, observado o limite das Unidades de Recebíveis; (c) as Unidades de Recebíveis; (d) as Unidades de Recebíveis Depositadas; (e) as Contas Vinculadas; e (f) os rendimentos provenientes dos Investimentos Permitidos nos termos do Contrato de Depositário;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 34
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 15/06/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,3459% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências consolidadas: - Relatório de Destinação de Recursos referentes aos semestres encerrados em dezembro de 2022, junho de 2023, dezembro de 2023, junho de 2024, dezembro de 2024; - Contrato de Alienação Fiduciária de Ações devidamente registrado nos cartórios competentes. - Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;	
Garantias: Fiança prestada pelo Hospital Care Caledonia S.A.; pelo Hospital São Lucas S.A. e pelo São Lucas Ribeirinia S.A.;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 6
Volume na Data de Emissão: R$ 13.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 13500
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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	
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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 70
Volume na Data de Emissão: R$ 33.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 33500
Data de Vencimento: 17/12/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,6541% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; - Verificação dos Índices Financeiros referente ao ano de 2024.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: a ser constituída pela Devedora em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, em garantia das Obrigações Garantidas: (i) dos Direitos Creditórios; (ii) dos direitos sobre a Conta Vinculada e sobre os saldos positivos da Conta Vinculada, na qual serão depositados os Direitos Creditórios; (iii) dos demais valores creditados ou depositados na Conta Vinculada, inclusive valores objeto de ordens de pagamento, investimentos ou eventuais ganhos e rendimentos oriundos de investimentos realizados com os valores depositados na Conta Vinculada, assim como o produto do resgate ou da alienação de referidos investimentos, os quais passarão a integrar automaticamente a Cessão Fiduciária, independentemente de onde se encontrarem, mesmo que em trânsito ou em processo de compensação bancária; (iv) dos demais direitos principais e acessórios, atuais ou futuros, recebidos na Conta Vinculada; e (v) dos bens, ativos ou qualquer outro tipo de investimento realizados com o emprego dos recursos mencionados nos itens (ii) a (iv), acima, inclusive rendimentos, direitos ou bens dele derivados ou neles referenciados.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 85
Volume na Data de Emissão: R$ 79.530.000,00	**Quantidade de ativos:** 79530
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8381% a.a. na base 252.	
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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 108
Volume na Data de Emissão: R$ 170.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 170000
Data de Vencimento: 20/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Seguro: Prestado pela AVLA no valor máximo de R$ 14.202.285,19 para caso (a) o Fundo de Reserva fique, a qualquer momento, inferior ao Valor de Recomposição do Fundo de Reserva; ou (b) não haja recursos suficientes para o pagamento da amortização dos CRI (?Sinistro?), o Seguro será acionado pela Emissora mediante envio de aviso de ocorrência de Sinistro, conforme modelo constante da Apólice de Seguro (?Aviso de Sinistro?) e a Seguradora deverá pagar, diretamente na Conta do Patrimônio Separado, em até 25 (vinte e cinco) dias corridos do Aviso de Sinistro, conforme procedimento descrito na Cláusula 9.2.3 do Termo de Securitização, (1) quando for o Sinistro previsto na alínea (a) acima, a diferença entre (i) o saldo do Fundo de Reserva; e (ii) o Valor de Recomposição do Fundo de Reserva; e (2) quando for o Sinistro previsto na alínea (b) acima, o montante devido à título de amortização dos CRI, ambos até o Limite Máximo de Cobertura.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 71
Volume na Data de Emissão: R$ 7.866.875,98	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente aos semestres encerrados em junho e dezembro de 2024.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção dos recursos decorrentes da integralização dos CRI, um fundo de despesas no valor de R$ 30.000,00 cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento das despesas da operação de emissão dos CRI	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 91
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 21/12/2034	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	
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.

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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
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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Volume na Data de Emissão: R$ 21.300.721,03	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 12/07/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Prazo final para envio da Notificação aos Devedores dos créditos cedidos.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóveis, estipulada, nos Contratos de Venda e Compra e nos Contratos de Empréstimo. Em razão da cessão de Créditos Imobiliários, a Emissora sub-rogou-se automaticamente, em caráter irrevogável e irretratável, em todos os direitos relativos às garantias dos Contratos de Venda e Compra e Contratos de Empréstimo, nos termos do parágrafo 1º do artigo 22 da Lei nº 10.931/2004, em especial a Alienação Fiduciária; e (II) Fundo de reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 151
Volume na Data de Emissão: R$ 5.027.000,00	**Quantidade de ativos:** 5027
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: 12,094% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos ativos das conta 66149-5, de titularidade da Tenda Negócios e conta 66148-7 de titularidade da Construtora Tenda, todas nas agência 8541, livre e desimpedidos de qualquer pendência ou ônus, bem como de todos os direitos e privilégios ou garantias que estejam ou venham a ser atrelados aos ativos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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
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-	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

11-2024) - Prazo final para envio de cópia da declaração de imposto de renda relativa ao respectivo exercício encerrado do Garantidor pessoa física. (02-05-2024) - Prazo final para envio de comprovação de que foram realizadas todas as notificações previstas no Contrato de Cessão Fiduciária. (03-10-2023) - Prazo final para verificação do cumprimento da Razão da Garantia (05-09-2024; 07-10-2024; 05-12-2024) - Prazo final para envio de cópia atualizada e vigente da matrícula do Imóvel. (01-04-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras dos Garantidores pessoas jurídicas. (01-04-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório de Monitoramento referente ao mês anterior ao da entrega, o qual será elaborado com base em informações verificadas pelo Agente de Monitoramento. (08-04-2024; 07-05-2024; 07-06-2024; 08-07-2024; 07-08-2024; 09-09-2024; 07-10-2024; 07-11-2024; 09-12-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório da Devedora. (05-04-2024; 06-05-2024; 05-07-2024; 05-08-2024; 05-09-2024; 07-10-2024; 05-11-2024; 05-12-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras anuais do Patrimônio Separado. (02-04-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao respectivo exercício encerrado. (01-04-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório da Securitizadora. (01-04-2024; 02-05-2024; 01-07-2024; 01-08-2024; 02-09-2024; 01-11-2024; 02-12-2024)
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Montrecon Construções Ltda, Andressa Castro Khouri Cipriano, Andressa Castro Khouri Cipriano, Barbara Castro Khouri, Eric Kalil Cipriano e Eric Kalil Cipriano; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena os imóveis bem como as futuras unidades em garantia, sendo o imóvel de matricula n° 4.102, registrado no 1° Oficial do Registro de Imóveis de Londrina; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente a posse e todos os direitos relacionados a ela; (IV) Cessão Fiduciária: Cede todos os Direitos Creditórios e demais rendimentos oriundos dos Direitos Creditórios listados no Anexo do Contrato de Cessão fiduciária;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 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,	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

registrado no 2º Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente: (a) todos e quaisquer recursos depositados e/ou que venham a ser depositados em conta corrente, a ser indicada no Contrato de Cessão Fiduciária, de titularidade da SKM, aberta junto à Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., (b) os Direitos Creditórios descritos no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como quaisquer direitos creditórios decorrentes da exploração das áreas do Imóvel Garantia; e (c) os créditos oriundos de eventual sobejo da execução da Alienação Fiduciária de Imóvel. (iii) Fundo de Despesas: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de Despesas; (iv) Fundo de PMT: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de PMT, no montante equivalente a 6 PMT's; (v) Fundo de Reserva: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de Reserva. (vi) Fundo de Obras. Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de Obras.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 210
Volume na Data de Emissão: R$ 41.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 41000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por MARCELO MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, MARCOS MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA.; (ii) Fiança prestada por CONSTRUCOMPANY CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 28 - Esquina Jardyn; (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 30 - Camino Alto Boa Vista; e (vii) Seguros, sendo eles Seguros de Riscos de Engenharia e Seguros de Responsabilidade Civil.	

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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio do relatório de monitoramento, contendo (a) todas as informações gerenciais sobre o comportamento dos Recebíveis, (b) a verificação do Índice de Cobertura, da Razão Mínima de Garantia, do Índice de Cobertura Posterior e dos Recebíveis Elegíveis, e o controle de classificação dos Recebíveis cedidos fiduciariamente como garantia, que deverão necessariamente contemplar os resultados da prestação de serviços de todos os itens acima, sempre nos moldes e forma requeridos pela Securitizadora de tempos em tempos. (06-09-2024; 06-11-2024; 06-08-2024; 06-12-2024; 06-05-2024; 07-10-2024) - Prazo final para envio de cópia das Informações Trimestrais (ITRs) da Devedora, incluindo memória de cálculo demonstrando o cumprimento do Índice Financeiro, sob pena de impossibilidade de acompanhamento de referido Índice Financeiro pela Securitizadora, podendo esta solicitar à Devedora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários. (14-11-2024; 15-08-2024; 16-05-2024) - Prazo final para verificação de atendimento da Razão Mínima de Garantia. (16-12-2024) - Prazo final para envio de declaração assinada por um representante legal da Devedora, na forma do seu estatuto social, atestando: (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão de Debêntures; e (b) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. (01-04-2024) - Prazo final para envio do relatório de medição, comprovando a evolução das obras no montante anteriormente liberado pela Securitizadora e a previsão de gastos para o mês subsequente ao mês da medição. (30-09-2024; 30-04-2024; 30-08-2024; 01-07-2024; 02-12-2024; 30-12-2024; 30-10-2024; 31-05-2024; 01-04-2024) - Prazo final para envio de cópia das demonstrações financeiras completas do Fiador Pessoa Jurídica relativas ao respectivo exercício social encerrado, preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor relativas ao respectivo exercício social. (01-04-2024) - Prazo final para comprovação da Destinação Futura Primeira Série e Destinação Futura Segunda Série, por meio de envio de relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação futura estabelecida na Cláusula 6.1, nos termos do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, descrevendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Alvo aplicados no respectivo período findo em fevereiro e agosto, juntamente com os respectivos Documentos Comprobatórios e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da 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,

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

371.984, 371.985, 371.986, 371.987, 371.988, 371.989, 371.990, 371.991, 371.992, 371.993, 371.995, 371.996, 371.997, 371.998, 371.999, 372.000, 372.001, 372.003, 372.004, 372.005, 372.006, 372.007, 372.008, 372.009, 372.010, 372.011, 372.012, 372.014, 372.015, 372.016, 372.017, 372.018, 372.019, 372.020, 372.022, 372.023, 372.024, 372.025, 372.026, 372.027, 372.028, 372.030, 372.032, 372.033, 372.034, 372.035, 372.036, 372.037, 372.038, 372.040, 372.041, 372.042, 372.044, 372.045, 372.048, 372.050, 372.052, 372.053, 372.054, 372.056, 372.057, 372.058, 372.059, 372.060, 372.061, 372.062, 372.063, 372.064, todas perante o Cartório Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, no Estado de Goiás.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 217
Volume na Data de Emissão: R$ 43.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 43000
Data de Vencimento: 15/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8,75% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por RUY GUERRA DE ANDRADE HERNANDEZ e LUIZ FELIPE GUERRA DE ANDRADE HERNANDEZ; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis, com matrículas nº 163.873, 163.874, 163.875, 163.876, 163.877, 163.878 registrados no 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal; (iii) a Cessão Fiduciária Lotus Prime, constituída pela Lotus Prime, dos Direitos Cedidos Fiduciariamente, quais sejam, (a) Recebíveis União Europeia; (b) indenizações de seguros contratados pela Lotus Prime, no âmbito das Apólices de Seguro, que eventualmente sobejem após a recomposição do dano causado pelo sinistro e sejam transferidas à Lotus Prime após a sua alocação dos termos da Apólice de Seguro; (c) direitos sobre Conta Vinculada Lotus Prime; e (d) quaisquer rendimentos dos valores que forem mantidos na Conta Vinculada Lotus Prime, observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária Lotus Prime prestada em garantia do integral cumprimento das Obrigações Garantidas; (iv) Cessão Fiduciária Glass e Vert, constituída pela 212 Empreendimentos e 116 Empreendimentos, dos Direitos Cedidos Fiduciariamente SPEs, quais sejam, (a) Recursos Cash Sweep; (b) os direitos sobre Conta Vinculada 212 e sobre a Conta Vinculada 116; e (c) quaisquer rendimentos dos valores que forem mantidos na Conta Vinculada 212 e na Conta Vinculada 116, observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária SPEs. a ser constituída, em favor da Securitizadora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 211
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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	
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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	

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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

mínimo as seguintes informações, identificadas por cada Lote: (i) valores pagos, incluindo eventuais penalidades por atraso, por cada Adquirente no mês de referência; (ii) valores inadimplidos por cada Adquirente no mês de referência e nos meses anteriores; (iii) valores renegociados; (iv) valores pagos a título de Prêmio a serem devolvidos às Cedentes; (v) valores pagos a título de Comissão de Venda a serem devolvidos às Cedentes ou terceiros por elas indicados; (vi) valores a serem devolvidos aos Adquirentes em caso de distrato, caso aplicável referente aos meses de Novembro e Dezembro de 2024.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 242
Volume na Data de Emissão: R$ 357.599.000,00	**Quantidade de ativos:** 357599
Data de Vencimento: 16/11/2028	
Taxa de Juros: PRE + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus documentos comprobatórios referentes aos semestres encerrados em dezembro de 2023. junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de rating do ano de 2024; - Cópia de suas demonstrações financeiras completas e auditadas do exercício social anterior; declaração de representante legal com poderes comprovados atestando o cumprimento da Escritura de Emissão de Debêntures e relatório contendo memória de cálculo detalhada para acompanhamento do Índice Financeiro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 276
Volume na Data de Emissão: R$ 21.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. Todo e qualquer valor oriundo dos Direitos Creditórios que esteja, a qualquer tempo, até a quitação das Obrigações Garantidas, depositado na Conta Arrecadadora (Caieiras) e/ou na Conta Centralizadora integrará o objeto da presente Garantia; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 265
Volume na Data de Emissão: R$ 86.630.000,00	**Quantidade de ativos:** 86630
Data de Vencimento: 10/03/2032	
Taxa de Juros: CDI + 3,4988% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 303
Volume na Data de Emissão: R$ 26.575.000,00	**Quantidade de ativos:** 26575
Data de Vencimento: 17/04/2034	
Taxa de Juros: CDI + 2,19% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Série: 2	**Emissão:** 287
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1,95% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Destinação de recursos e seus comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; - Matrícula do imóvel com a averbação da alienação fiduciária;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pela Avalista Dancar Administração de Bens LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 15.709.780/0001-10; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 317
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 10/04/2029	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras contábeis relativa ao exercício social de 2024; - Cópias das demonstrações financeiras da Fiadora relativa ao exercício social de 2024; e - Apuração dos Créditos Cedidos Fiduciariamente arrecadados na Conta Escrow, referentes ao contrato objeto da Cessão Fiduciária.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pela Fiadora KRASIS PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 11.425.560/0001-04; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - goram cedidos (i) dos Direitos Creditórios, compreendendo, mas não se limitando ao direito de receber todos e quaisquer valores que, efetivamente sejam devidos e exigíveis e pendentes de pagamento pela Engie à Fiduciante, incluindo o direito a receber todas as indenizações em eventual rescisão do Contrato de Construção de Linha de Transmissão; e (ii) de todos e quaisquer recursos recebidos, mantidos e/ou depositados nas Conta Escrow, com a finalidade de arrecadação dos direitos creditórios acima mencionados, independentemente de onde se encontrarem, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 288
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 16/04/2029	
Taxa de Juros: PRE + 10,3637% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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
Data de Vencimento: 27/06/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Apuração do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária; - Contrato de Cessão Fiduciária registrada no RTD de Belo Horizonte, Minas Gerais.	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 316
Volume na Data de Emissão: R$ 149.230.000,00	**Quantidade de ativos:** 149230
Data de Vencimento: 16/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,0628% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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$ 291.191.000,00	**Quantidade de ativos:** 291121
Data de Vencimento: 25/04/2044	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Coobrigação; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 262
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; - Declaração de Imposto de Renda de Leandro de Sá Pinheiro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de Barueri/SP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca de São Paulo/SP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Ações Registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca de São Paulo/SP; e - Livro de registro com a averbação da Alienação Fiduciária de Cotas e da Alienação Fiduciária de Ações.
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação Fiduciária sobre os imóveis descritos na matrículas nºs 1.257, 22.385 e 23.754 do Registro de Imóveis de Extrema/MG.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 357
Volume na Data de Emissão: R$ 6.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 6000
Data de Vencimento: 11/11/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 10,01% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de alienação fiduciária de quotas registrado no RTD de São Paulo; - Alteração Contratual da Sociedade (PEREDA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA) arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo; - Matrículas dos imóveis com a averbação da alienação fiduciária;	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - Fiança cedida por Luiz Eduardo Pereda; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Levon) - Alienação Fiduciária de Imóvel, registrada sob a matrícula nº 44.098 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação Fiduciária da totalidade das quotas de titularidade de Luiz Pereda e Pereda Par, representativas da totalidade do capital social da Levon Empreendimentos e Participações Ltda; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis (Corgie Assad) - Alienação Fiduciária de Imóvel a ser constituída.	

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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 116
Volume na Data de Emissão: R$ 55.691.092,93	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 24/11/2042	
Taxa de Juros: PRE + 14,7176% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia do pagamento foi constituída Alienação Fiduciária de Imóvel, elencados na CCI. (II) Apólice de seguro: (i) Apólice de seguro DFI , nº 01.65.9187099, Proposta sob o nº 6500002441 contratada pela emissora, (ii) Apólice de seguro MIP o, nº 01.61.9156989, Proposta sob o nº 6100001882, contrata pela emissora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 71
Volume na Data de Emissão: R$ 3.655.244,43	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 15/03/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente aos semestres encerrados em junho e dezembro de 2024.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção dos recursos decorrentes da integralização dos CRI, um fundo de despesas no valor de R$ 30.000,00 cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento das despesas da operação de emissão dos CRI	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 146

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 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-	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

2024) - Prazo final para entrega do Relatório de Medição pelo Agente de Medição à Securitizadora. (03-04-2024; 03-06-2024; 02-05-2024; 03-07-2024; 01-08-2024; 03-09-2024; 03-10-2024; 01-11-2024; 03-12-2024) - Prazo final para envio dos relatórios de gestão. (30-07-2024; 30-08-2024; 29-11-2024) - Prazo final para envio de cópia da declaração de imposto de renda relativa ao respectivo exercício encerrado do Garantidor pessoa física. (02-05-2024) - Prazo final para envio de comprovação de que foram realizadas todas as notificações previstas no Contrato de Cessão Fiduciária. (03-10-2023) - Prazo final para verificação do cumprimento da Razão da Garantia (05-09-2024; 07-10-2024; 05-12-2024) - Prazo final para envio de cópia atualizada e vigente da matrícula do Imóvel. (01-04-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras dos Garantidores pessoas jurídicas. (01-04-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório de Monitoramento referente ao mês anterior ao da entrega, o qual será elaborado com base em informações verificadas pelo Agente de Monitoramento. (08-04-2024; 07-05-2024; 07-06-2024; 08-07-2024; 07-08-2024; 09-09-2024; 07-10-2024; 07-11-2024; 09-12-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório da Devedora. (05-04-2024; 06-05-2024; 05-07-2024; 05-08-2024; 05-09-2024; 07-10-2024; 05-11-2024; 05-12-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras anuais do Patrimônio Separado. (02-04-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao respectivo exercício encerrado. (01-04-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório da Securitizadora. (01-04-2024; 02-05-2024; 01-07-2024; 01-08-2024; 02-09-2024; 01-11-2024; 02-12-2024)
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Montrecon Construções Ltda, Andressa Castro Khouri Cipriano, Andressa Castro Khouri Cipriano, Barbara Castro Khouri, Eric Kalil Cipriano e Eric Kalil Cipriano; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena os imóveis bem como as futuras unidades em garantia, sendo o imóvel de matricula n° 4.102, registrado no 1° Oficial do Registro de Imóveis de Londrina; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente a posse e todos os direitos relacionados a ela; (IV) Cessão Fiduciária: Cede todos os Direitos Creditórios e demais rendimentos oriundos dos Direitos Creditórios listados no Anexo do Contrato de Cessão fiduciária;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Quotas: Referente a Sociedade Birigui Home Office Construtora e Incorporadora SPE Ltda.; (v) Os Fundos;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 258
Volume na Data de Emissão: R$ 22.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 22500
Data de Vencimento: 18/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024 - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora referente ao 2º, 3º e 4º Trimestres;	
Garantias: (i) O Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Fundo de Despesas; (vi) o Fundo de Reserva; (vii) o Fundo de Obras; e (viii) o Endosso do Seguro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 260
Volume na Data de Emissão: R$ 21.028.653,00	**Quantidade de ativos:** 21028653
Data de Vencimento: 15/01/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrículas com a averbação das alienações fiduciárias; - Relatório de destinação de recursos referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Cópia das demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da 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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Volume na Data de Emissão: R$ 330.403.000,00	**Quantidade de ativos:** 330403
Data de Vencimento: 15/04/2027	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Rating referente ao 3º e 4º trimestres. - Demonstrações Financeiras Auditadas referente ao exercício de 2024;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 20.275.000,00	**Quantidade de ativos:** 20275
Data de Vencimento: 20/05/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato social da Cedente atualizado. - Relatório gerencial acerca dos Instrumentos de Venda e Compra de Lote, em formato Excel, com base no Período de Apuração imediatamente anterior, nos termos acordados com a Emissora, contendo no mínimo as seguintes informações, identificadas por cada Lote: (i) valores pagos, incluindo eventuais penalidades por atraso, por cada Adquirente no mês de referência; (ii) valores inadimplidos por cada Adquirente no mês de referência e nos meses anteriores; (iii) valores renegociados; (iv) valores pagos a título de Prêmio a serem devolvidos às Cedentes; (v) valores pagos a título de Comissão de Venda a serem devolvidos às Cedentes ou terceiros por elas indicados; (vi) valores a serem devolvidos aos Adquirentes em caso de distrato, caso aplicável referente aos meses de Novembro e Dezembro de 2024.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 267
Volume na Data de Emissão: R$ 92.340.000,00	**Quantidade de ativos:** 92340000
Data de Vencimento: 17/02/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma: decorrente de cada Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma será, no futuro previsto no Anexo VIII do Termo de Securitização; e (ii) Seguros previstos nos Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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	
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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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	
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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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
Data de Vencimento: 20/03/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cartão de Fiança Bancária: Será garantido por Carta de Fiança Bancária nº 639.075-1 emitida pelo Banco Safra, no valor de 17.707.140,46 milhões de reais, Carta de Fiança Bancária nº 10042301008000 emitida pelo Banco Itaú Unibanco no valor de 23.382.206,00 milhões de reais e Carta de Fiança Bancária nº 641.497-8 emitida pelo Banco Safra, no valor de 4.298.049,84 milhões de reais, perfazendo o valor total de 45.387.396,30 milhões de reais.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 166
Volume na Data de Emissão: R$ 2.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 2000
Data de Vencimento: 15/06/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Garantias: (I) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: Verticale Desenvolvimento Imobiliário S.A.,Waill Esteves de Oliveira Junior, Murilo Marchesini Esteves De Oliveira, DPM Participações e Administradora Patrimonial Ltda, Carlos Eduardo Ortiz Jimenez e Maria Vitoria Ortiz Jimenez; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena em garantia a posse e a propriedade do imóvel de matrícula n° 94.567, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha e de propriedade da Vértice Caieiras; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente as participações da sociedade que vão representar 100% do Capital, bem como todas as quotas que forem incluídas ao capital social. (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a posse e a propriedade dos Direitos Creditórios descritos no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária, assim como os frutos, rendimentos e vantagens vinculado a esses Créditos.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 181
Volume na Data de Emissão: R$ 3.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 3800
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para disponibilização ao Agente Fiduciário de Relatório Semestral com os Documentos de Destinação. (01-07-2024; 31-12-2024) - Prazo final para entrega do Relatório de Medição pelo Agente de Medição à Securitizadora. (03-04-2024; 03-06-2024; 02-05-2024; 03-07-2024; 01-08-2024; 03-09-2024; 03-10-2024; 01-11-2024; 03-12-2024) - Prazo final para envio dos relatórios de gestão. (30-07-2024; 30-08-2024; 29-11-2024) - Prazo final para envio de cópia da declaração de imposto de renda relativa ao respectivo exercício encerrado do Garantidor pessoa física. (02-05-2024) - Prazo final para envio de comprovação de que foram realizadas todas as notificações previstas no Contrato de Cessão Fiduciária. (03-10-2023) - Prazo final para verificação do cumprimento da Razão da Garantia (05-09-2024; 07-10-2024; 05-12-2024) - Prazo final para envio de cópia atualizada e vigente da matrícula do Imóvel. (01-04-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras dos Garantidores pessoas jurídicas. (01-04-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório de Monitoramento referente ao mês anterior ao da entrega, o qual será elaborado com base em informações verificadas pelo Agente de Monitoramento. (08-04-2024; 07-05-2024; 07-06-2024; 08-07-2024; 07-08-2024; 09-09-2024; 07-10-2024; 07-11-2024; 09-12-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório da Devedora. (05-04-2024; 06-05-2024; 05-07-2024; 05-08-2024; 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Khouri, Eric Kalil Cipriano e Eric Kalil Cipriano; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena os imóveis bem como as futuras unidades em garantia, sendo o imóvel de matricula n° 4.102, registrado no 1° Oficial do Registro de Imóveis de Londrina; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente a posse e todos os direitos relacionados a ela; (IV) Cessão Fiduciária: Cede todos os Direitos Creditórios e demais rendimentos oriundos dos Direitos Creditórios listados no Anexo do Contrato de Cessão fiduciária;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 210
Volume na Data de Emissão: R$ 41.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 41000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 4,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por MARCELO MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, MARCOS MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA.; (ii) Fiança prestada por CONSTRUCOMPANY CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 28 - Esquina Jardyn; (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 30 - Camino Alto Boa Vista; e (vii) Seguros, sendo eles Seguros de Riscos de Engenharia e Seguros de Responsabilidade Civil.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 71
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.

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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, 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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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: 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;	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Garantias: (i) O Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Fundo de Despesas; (vi) o Fundo de Reserva; (vii) o Fundo de Obras; e (viii) o Endosso do Seguro.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 260
Volume na Data de Emissão: R$ 34.027.230,00	**Quantidade de ativos:** 34027230
Data de Vencimento: 17/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrículas com a averbação das alienações fiduciárias; - Relatório de destinação de recursos referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Cópia das demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Tecnisa ou de seus balancetes anuais referente ao ano de 2024; - Declaração da Emissora atestando o cumprimento das obrigações constantes na Escritura e inocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado, na forma do modelo constante do Anexo III a Escritura de Emissão de Notas Comerciais; e - Cópias de todos os demonstrativos financeiros e contábeis auditados da Emissora.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciárias de CEPAC; e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 71
Volume na Data de Emissão: R$ 3.464.778,00	**Quantidade de ativos:** 3464778
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente aos semestres encerrados em junho e dezembro de 2024.	
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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 8	**Emissão:** 279
Volume na Data de Emissão: R$ 15.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 15500000
Data de Vencimento: 18/11/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 07.882.930/0001-65; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre as unidades autônomas do Empreendimento Raízes Reserve; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos ou a serem detidos pela Fiduciante, principais ou acessórios, performados ou não performados, oriundos do eventual sobejo resultante (i) do produto econômico da excussão das Unidades Autônomas ou do Imóvel no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, ou (ii) da indenização efetivamente paga pelo poder expropriante, em caso de desapropriação do Imóvel, caso estes sejam superiores ao saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, independentemente de onde se encontrarem, inclusive, mas não se limitando a, enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 10	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 17.103.406,00	**Quantidade de ativos:** 17103406
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 11	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 9.063.130,00	**Quantidade de ativos:** 9063130
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	

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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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
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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 18	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 7.007.061,00	**Quantidade de ativos:** 7007061
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada	
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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 20	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 14.014.124,00	**Quantidade de ativos:** 14014124
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 33	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 275.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 275

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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
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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

(R$ 70 Mil) (13-09-2024; 15-10-2024; 14-11-2024; 13-12-2024) - Prazo final para o envio das Informações Financeiras Auditadas, referente ao 3º Trimestre, bem como o cálculo dos Índices Financeiros realizado pela Devedora (Tenda), memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para obtenção do índice financeiro em referência, e Declaração dos Representantes Legais da Devedora atestando o cumprimento das disposições constantes na Escritura de Debêntures. (14-11-2024)
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Em relação aos Créditos Imobiliários, para assegurar o fiel e pontual pagamento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definidas), foram outorgadas, de forma compartilhada, em favor das Dívidas de Mercado: (i) Cessão Fiduciária de (a) Direitos dos Contratos Cedidos da Devedora, (b) Rendimentos dos Investimentos Permitidos da Devedora, (c) Direitos dos Contratos Cedidos da TNI e (d) Rendimentos dos Investimentos Permitidos da TNI; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, compartilhadas entre as Dívidas de Mercado.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 382	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 75.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 75000
Data de Vencimento: 20/05/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas das SPEs; (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis Comerciais; (v) Cessão Fiduciária Sobejo Hipoteca; e (vi) Cessão Fiduciária Sobejo CFQ.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 391	**Emissão:** 1
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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Série: 397	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 29/06/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: Não foram constituídas garantias. Os CRI contam com o Regime Fiduciário e Patrimônio Separado sobre os créditos imobiliários lastro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 399	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 22.850.000,00	**Quantidade de ativos:** 22850
Data de Vencimento: 15/08/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matricula n° 2.413 registrado no 1° Cartório de Registro de Imóveis de Maragogi, AL no endereço Rodovia AL 101 Norte, s/n, Sítio Boca do Rio, Gleba A, Zona Rural, Japaratinga, AL, CEP 57.950-000; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matricula n° 351 registrado no 3° Cartório de Registro de Imóveis de Maceió, AL no endereço na Rodovia AL 101 Norte, s/n, Maceió, AL, CEP 57.039-700 (liberada conforme AGT de 12/12/2023); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;(iv) Fiança prestada pelo Sr. Mário Gonçalo Morais e Vasconcellos e pela Sra. Márcia Luíza Morais e Vasconcelllos; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 414	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 84.486.333,16	**Quantidade de ativos:** 1000000
Data de Vencimento: 25/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRI contarão com o Fundo de Reserva, observada a ordem de prioridade de classes. Em Garantia dos Créditos Imobiliários, foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóvel. Ainda, as SPE assumiram as obrigações de Recompra Compulsória (durante o	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	
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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	
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.

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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
Data de Vencimento: 15/10/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 8,0804% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias da Emissão: (i) Coobrigação da Cedente perante à Emissora solidariamente com a Devedora; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 434	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 20/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252. **IPCA + 7,5% a.a. na base 252.** **IPCA + 8,5% a.a. na base 252.** **IPCA + 7,5% a.a. na base 252.**	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Aval, Cessão Fiduciária e o Seguro Garantia Financeira.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 440	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100
Data de Vencimento: 15/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) promessa da Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva e (v) Fiança.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 445	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 20/10/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança dos Fiadores da Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) alienação fiduciária dos Imóveis por meio do Contrato de Alienação Fiduciária; (iii) a cessão fiduciária de direitos creditórios oriundos das vendas dos imóveis objeto dos empreendimentos desenvolvidos pelas Cedentes por meio do Contrato de Cessão Fiduciaria; e (iv) o Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 447	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 655.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 655000
Data de Vencimento: 15/03/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 5,93% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

independente. (28-03-2024) - Prazo final para o envio dos Aditamentos aos Contratos de Cessão Fiduciária, devidamente atualizados com a relação dos Contratos de Locação. (31-10-2024)
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Despesas e (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 454	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 160.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 160000
Data de Vencimento: 30/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente assinado e registrado. - Prazo final para o envio das suas Demonstrações Financeiras auditadas da Devedora, referentes ao exercício encerrado. (28-03-2024) - Prazo final para o envio da cópia das demonstrações financeiras anuais do avalista. (28-03-2024) - Prazo final para o envio da cópia do Balancete Trimestral relativo ao respectivo trimestre. (13-05-2024; 14-11-2024)	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienações Fiduciárias de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 455	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 30/12/2026	
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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	
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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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)	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	
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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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: 21/02/2028	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social. (31-03-2023; 28-03-2024) - Prazo final para o envio do relatório de destinação de recursos, nos moldes do anexo III da Escritura de Emissão, descrevendo os valores destinados ao empreendimento imobiliário, acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como dos relatório de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis e-ou empresa especializada, que demonstrem a correta destinação dos recursos. (30-11-2022; 31-05-2023; 30-11-2023; 31-05-2024; 29-11-2024) - Prazo final para o envio do Relatório Mensal de Gestão. (13-09-2024) - Prazo final para o envio do Relatório de Monitoramento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente. (20-05-2024; 18-09-2024; 18-10-2024; 19-11-2024; 18-12-2024) - Prazo final para o envio do Relatório de Monitoramento. (15-04-2024; 15-05-2024; 14-06-2024; 13-09-2024; 10-10-2024; 14-11-2024; 13-12-2024) - Prazo final para o envio do Relatório de Monitoramento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente. (19-04-2024) - Prazo final para o envio da verificação do Fundo de Despesas (mín. R$ 40.000,00). (31-10-2024) - Prazo final para o envio da cópia das suas demonstrações financeiras contábeis auditadas relativas ao exercício social findo, acompanhadas do relatório de revisão dos auditores independentes. (28-03-2024) - Prazo final para o envio das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado. (28-03-2024)
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária, sendo ambas compartilhadas entre os CRI das 473ª e 486ª séries da 1ª emissão da Securitizadora; (iii) Fundo de Reserva e (iv) Fundo de Despesas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 493	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 21/03/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de imóvel de 202 (duzentas e duas) unidades autônomas do empreendimento hoteleiro denominado ?Novotel Salvador Rio Vermelho?, localizado na Rua Monte Conselho, nº 505, Rio Vermelho, CEP 41.940-370, na cidade de Salvador, estado da Bahia, objeto das matrículas listadas no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, todas do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador/BA; e (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios cujo montante correspondente ao Fluxo de Caixa Livre do Empreendimento Hoteleiro será calculado mensalmente pela Companhia, de acordo com a fórmula descrita no Contrato de Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 500	**Emissão:** 1

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	
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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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
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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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	
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."	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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: 22/12/2025	
Taxa de Juros: CDI + 1,02% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações: da Companhia de titularidade da Desenvolvedora e do FIP Apolo, bem como quaisquer bens, valores mobiliários ou títulos nos quais as ações dadas em garantia sejam convertidas, substituídas ou permutadas, incluindo todas as opções, bonificações ou direitos de qualquer natureza que sejam emitidos ou outorgados.; e (ii) Fiança: da Serena Energia e SPEs (Arco Energia 1 S.A., Arco Energia 3 S.A., Arco Energia 5 S.A. e Arco Energia 6 S.A.)	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 12
Volume na Data de Emissão: R$ 4.750.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 4750000000
Data de Vencimento: 13/02/2030	
Taxa de Juros: CDI + 0,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: A) Contrato de Cessão	

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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 20
Volume na Data de Emissão: R$ 880.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 880000
Data de Vencimento: 13/02/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,37% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Aval - Aval cedido por: Marcelo Orberg.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 18
Volume na Data de Emissão: R$ 91.018.000,00	**Quantidade de ativos:** 91018
Data de Vencimento: 02/02/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, para as Debêntures, as quais não contarão, também, com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante do patrimônio da Emissora que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as Debêntures, nem haverá coobrigação por parte da Emissora.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 348.246.859,00	**Quantidade de ativos:** 348246859
Data de Vencimento: 19/10/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: Debênture

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 1

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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: 22/12/2025	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações: da Companhia de titularidade da Desenvolvedora e do FIP Apolo, bem como quaisquer bens, valores mobiliários ou títulos nos quais as ações dadas em garantia sejam convertidas, substituídas ou permutadas, incluindo todas as opções, bonificações ou direitos de qualquer natureza que sejam emitidos ou outorgados.; e (ii) Fiança: da Serena Energia e SPEs (Arco Energia 1 S.A., Arco Energia 3 S.A., Arco Energia 5 S.A. e Arco Energia 6 S.A.)	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 12
Volume na Data de Emissão: R$ 250.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 250000000
Data de Vencimento: 13/02/2030	
Taxa de Juros: CDI + 0,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: A) Contrato de Cessão	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 18
Volume na Data de Emissão: R$ 222.289.000,00	**Quantidade de ativos:** 222289
Data de Vencimento: 04/02/2044	
Taxa de Juros: 12,01% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, para as Debêntures, as quais não contarão, também, com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante do patrimônio da Emissora que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as Debêntures, nem haverá coobrigação por parte da Emissora.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 314.673.153,00	**Quantidade de ativos:** 314673153
Data de Vencimento: 22/11/2028	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Série: 2	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$ 700.000,00	**Quantidade de ativos:** 700000
Data de Vencimento: 10/10/2040	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 26
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000000
Data de Vencimento: 17/10/2030	
Taxa de Juros: CDI + 0,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 3	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 393.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 393200
Data de Vencimento: 15/04/2027	
Taxa de Juros: CDI + 1,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Hipoteca de primeiro grau em: (i) Campinas, Estado de São Paulo; (ii) Porto Seguro, Estado da Bahia; (iii) Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; (iv) Nova Iguaçu, Estado do Rio de Janeiro; (v) Goiana, Estado de Pernambuco; (vi) Jaboatão dos Guararapes, Estado de Pernambuco; e (vii) Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco, todos com matricula e registro especificados no Anexo II da Escritura de Emissão, de propriedade do Banco Pine e da Pine Campo Grande. Valores apurados separadamente não são suficiente para pagar a operação em um eventual inadimplemento, se considerado de forma apartada.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 3	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 284.302.331,00	**Quantidade de ativos:** 284302331
Data de Vencimento: 19/12/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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
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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 10	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 139.201.548,00	**Quantidade de ativos:** 139201548
Data de Vencimento: 18/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 11	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 125.629.649,00	**Quantidade de ativos:** 125629649
Data de Vencimento: 17/08/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 12	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 113.363.387,00	**Quantidade de ativos:** 113363387
Data de Vencimento: 20/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 14	**Emissão:** 1
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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 15	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 83.212.545,00	**Quantidade de ativos:** 83212545
Data de Vencimento: 19/12/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 16	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 75.037.407,00	**Quantidade de ativos:** 75037407
Data de Vencimento: 18/01/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 18	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 60.984.089,00	**Quantidade de ativos:** 60984089
Data de Vencimento: 21/03/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 20	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 49.524.285,00	**Quantidade de ativos:** 49524285
Data de Vencimento: 20/05/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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.

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Ativo: Debênture	
Série: 22	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 44.615.467,00	**Quantidade de ativos:** 44615467
Data de Vencimento: 17/07/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 23	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 36.185.709,00	**Quantidade de ativos:** 36185709
Data de Vencimento: 19/08/2030	
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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Volume na Data de Emissão: R$ 26.384.927,00	**Quantidade de ativos:** 26384927
Data de Vencimento: 21/11/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	
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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 34	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 47.549.337,00	**Quantidade de ativos:** 47549337
Data de Vencimento: 17/07/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 35	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 47.549.337,00	**Quantidade de ativos:** 47549337
Data de Vencimento: 19/08/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 37	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 300.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 300000000
Data de Vencimento: 17/10/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 16/04/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,55% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Até a presente data a Emissora não enviou os seguintes documentos ao Agente Fiduciário: Demonstrações Financeiras Padronizadas (DFP) da Emissora do exercício social findo em 31/12/2024; Organograma completo do grupo societário da Emissora, atualizado até a data 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Inadimplementos no período: Até a presente data a Emissora não enviou os seguintes documentos ao Agente Fiduciário: Demonstrações Financeiras Padronizadas (DFP) da Emissora do exercício social findo em 31/12/2024; Organograma completo do grupo societário da Emissora, atualizado até a data base de 31/12/2024; e Declaração do Diretor de Relações com Investidores da Emissora atestando o cumprimento das obrigações dispostas na Escritura de Emissão.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 16/04/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Até a presente data a Emissora não enviou os seguintes documentos ao Agente Fiduciário: Demonstrações Financeiras Padronizadas (DFP) da Emissora do exercício social findo em 31/12/2024; Organograma completo do grupo societário da Emissora, atualizado até a data base de 31/12/2024; e Declaração do Diretor de Relações com Investidores da Emissora atestando o cumprimento das obrigações dispostas na Escritura de Emissão.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 6
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:	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente a Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a Dezembro de 2022 e Janeiro a Abril de 2023; Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente aos anos de 2020, 2021, 2022 e 2023.
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRA.

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 26
Volume na Data de Emissão: R$ 46.888.000,00	**Quantidade de ativos:** 46888
Data de Vencimento: 15/05/2027	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente a Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a Dezembro de 2022 e Janeiro a Abril de 2023; Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente aos anos de 2020, 2021, 2022 e 2023.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRA.	

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 26
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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	
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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5,35% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Até a presente data não identificamos o recebimento dos seguintes documentos: - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto; - Cópia do 1° Aditamento a Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto; e - Cópia do 2° Aditamento a Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto.	
Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 5	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,95% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Até a presente data não identificamos o recebimento dos seguintes documentos: - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto; - Cópia do 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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Ativo: CRA	
Série: 6	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$ 87.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 87500
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Até a presente data não identificamos o recebimento dos seguintes documentos: - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto; - Cópia do 1° Aditamento a Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto; e - Cópia do 2° Aditamento a Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto.	
Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 73
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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Volume na Data de Emissão: R$ 300.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 460800
Data de Vencimento: 24/08/2027	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Gestão referente aos meses de julho de 2023 a dezembro de 2024;	
Garantias: Regime Fiduciário instituído sobre os direitos creditórios do agronegócio oriundos da CPR-F. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 30
Volume na Data de Emissão: R$ 24.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 24000
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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Data de Vencimento: 09/03/2027
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Escritura de Emissão de Debêntures arquivada na JUCISRS; - Cópia do Arquivamento do Livro de Registro de Debêntures Nominativos e do Livro de Registros na JUCISRS contendo a informação da OPEA como Debenturista; - Cópia do 1ºAditamento da Escritura de Debêntures, devidamente registrada nos RTDs de SP e RS; - Elaboração o 2º Aditamento a Escritura de Debêntures para ajustar a inclusão do Avalista na operação. No 1º Aditamento foi previsto a inclusão de Fiador o que é contraditório ao aprovado na AGT 29.04.2022 e ao 2º Aditamento ao Termo de Securitização. - Declaração Trimestral do Representante legal da RodOil atestando que (i) permanecem válidas as disposições da Escritura de Emissão de Debêntures e (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado referente ao 3° e 4° trimestres de 2024; - Verificação anual do Índice Financeiro (i) da razão da dívida líquida-EBITIDA e (ii) Índice de Liquidez referente ao ano de 2024; - Demonstrações Financeiras Trimestrais não auditadas da RODOIL referente ao 3° e 4° trimestres de 2024
Garantias: (i) Fiança prestada por: ROBERTO TONIETTO; (ii) Aval prestador por: IDIOMAR ZANELLA; e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aplicações Financeiras: (a) da totalidade dos direitos creditórios (incluindo receitas) presentes e/ou futuros de sua titularidade provenientes de relações comerciais com seus clientes ("Boletos Cedidos"); (b) de todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, detidos ou a serem detidos em relação à conta vinculada de titularidade da Cedente ("Direitos da Conta Vinculada"); (c) titularidade da própria Conta Vinculada; e (d) de todos e quaisquer direitos creditórios de que a Cedente é titular e que venha a ser titular durante a vigência deste Contrato e decorrente dos ativos financeiros, investimentos ou aplicações financeiras descritos no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 26
Volume na Data de Emissão: R$ 11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: JUDICIAL	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Na Data de Verificação deverão corresponder a, no mínimo, 120% somatório das parcelas mensais de pagamento de juros remuneratórios e amortização de principal dos CRA imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de forma absoluta e exclusiva, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos os seus bens, maquinários e ativos móveis relacionados ao Projeto, conforme indicados ou que venham a ser indicados a qualquer tempo no Anexo II ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos;	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

(iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre a matrícula 2.775 do Cartório de Registro de Imóveis de São Luiz do Estado de Roraima. Existem dois Ônus/Contrições na presente matrícula, conforme o instrumento específico; e (iv) Fiança prestada por: MARINA LAGRECA, MILTON STEAGALL e EDUARDO S. DA COSTA COELHO.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 33
Volume na Data de Emissão: R$ 11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: JUDICIAL	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Na Data de Verificação deverão corresponder a, no mínimo, 120% somatório das parcelas mensais de pagamento de juros remuneratórios e amortização de principal dos CRA imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de forma absoluta e exclusiva, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos os seus bens, maquinários e ativos móveis relacionados ao Projeto, conforme indicados ou que venham a ser indicados a qualquer tempo no Anexo II ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre a matrícula 2.775 do Cartório de Registro de Imóveis de São Luiz do Estado de Roraima. Existem dois Ônus/Contrições na presente matrícula, conforme o instrumento específico; e (iv) Fiança prestada por: MARINA LAGRECA, MILTON STEAGALL e EDUARDO S. DA COSTA COELHO.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 34
Volume na Data de Emissão: R$ 11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: JUDICIAL	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Na Data de Verificação deverão corresponder a, no mínimo, 120% somatório das parcelas mensais de pagamento de juros remuneratórios e amortização de principal dos CRA imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de forma absoluta e exclusiva, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos os seus bens, maquinários e ativos móveis relacionados ao Projeto, conforme indicados ou que venham a ser indicados a	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

qualquer tempo no Anexo II ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre a matrícula 2.775 do Cartório de Registro de Imóveis de São Luiz do Estado de Roraima. Existem dois Ônus/Contrições na presente matrícula, conforme o instrumento específico; e (iv) Fiança prestada por: MARINA LAGRECA, MILTON STEAGALL e EDUARDO S. DA COSTA COELHO.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 38
Volume na Data de Emissão: R$ 11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: JUDICIAL	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Na Data de Verificação deverão corresponder a, no mínimo, 120% somatório das parcelas mensais de pagamento de juros remuneratórios e amortização de principal dos CRA imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de forma absoluta e exclusiva, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos os seus bens, maquinários e ativos móveis relacionados ao Projeto, conforme indicados ou que venham a ser indicados a qualquer tempo no Anexo II ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre a matrícula 2.775 do Cartório de Registro de Imóveis de São Luiz do Estado de Roraima. Existem dois Ônus/Contrições na presente matrícula, conforme o instrumento específico; e (iv) Fiança prestada por: MARINA LAGRECA, MILTON STEAGALL e EDUARDO S. DA COSTA COELHO.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 39
Volume na Data de Emissão: R$ 11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: JUDICIAL	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Na Data de Verificação deverão corresponder a, no mínimo, 120% somatório das parcelas mensais de pagamento de juros remuneratórios e amortização de principal dos CRA imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de forma absoluta e exclusiva, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos os seus bens, maquinários e	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

ativos móveis relacionados ao Projeto, conforme indicados ou que venham a ser indicados a qualquer tempo no Anexo II ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre a matrícula 2.775 do Cartório de Registro de Imóveis de São Luiz do Estado de Roraima. Existem dois Ônus/Contrições na presente matrícula, conforme o instrumento específico; e (iv) Fiança prestada por: MARINA LAGRECA, MILTON STEAGALL e EDUARDO S. DA COSTA COELHO.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 41
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 08/05/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Consolidadas e Auditadas da Languiru, evidenciando a destinação dos recursos da CPR-F (2023 e 2024); - Registro do Contrato de Penhor junto a Matrícula nº 20.909 no RGI de Estrela/RS onde se encontram armazenados os produtos penhorados; - Relatório dos Direitos Creditórios contendo (i) o valor dos boletos emitidos e (ii) o valor dos Direitos Creditórios cedidos do 2ºT de 2022 a 4ºT2024; - Relatório trimestral da Empenhante informando o valor e a quantidade de Produtos existentes referente ao 2ºT de 2022 a 4ºT2024; e	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária, direitos creditórios oriundos de compra e venda de gado, aves, suínos e leite, bem como todos os produtos e subprodutos comercializados pela Emitente oriundos da produção de tais gado, aves, suínos e leite, devidos por seus clientes, representados pela totalidade dos boletos de cobrança emitidos, a qualquer tempo, pela Emitente, conforme descritos no Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo, sem limitação, 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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 40
Volume na Data de Emissão: R$ 127.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 51000
Data de Vencimento: 30/09/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN; GILBERTO MARASCHIN; RAFAEL BOGO; ELM AGROPECUÁRIA LTDA; JARL AGROPECUÁRIA LTDA; e IRDB HOLDING AGRO LTDA; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (a) os Direitos Creditórios que a Cedente detém e/ou virá a deter, em face dos Clientes e dos Produtores Rurais, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios, os quais obrigatoriamente deverão ser depositados na Conta Vinculada; (b) a própria Conta Vinculada; (c) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; e (d) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definido) e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, mas não limitando a, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com os recursos mantidos na Conta Vinculada.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 50
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 11/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 51
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 11/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD Competentes - Registro da Escritura de Emissão de Notas Comerciais nos RTD Competentes. - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação - Demonstrações Financeiras da FIAGRIL LTDA auditadas pelos auditores ref. a 2023 e 2024	
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Fiança prestada por DAKANG FIAGRIL PARTICIPACOES S.A.; (iii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 45
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 11/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD de Cuiabá, estado do Mato Grosso - Registro da Escritura de Emissão de Notas Comerciais no RTD de Cuiabá, estado do Mato Grosso. - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação	
Garantias: (i) Fundo Reserva; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Fiança prestada por DAKANG FIAGRIL PARTICIPACOES S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 47
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 09/07/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia, a no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do saldo devedor do Valor Nominal da CPR-Financeira 2 referente ao período de agosto de 2022 até a presente data; - Verificação da (i) Razão de Garantia dos Direitos	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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	
Inadimplementos no período: Pendências: - (1) cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas da Devedora e da Fiadora, relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes; (2) declaração de Diretor da Emitente atestando o cumprimento das disposições deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação; e (3) relatório elaborado pela Emitente contendo memória de cálculo detalhada para acompanhamento dos Índices Financeiros, compreendendo as contas abertas de todas as rubricas necessárias para a obtenção final de tais Índices Financeiros, atestando a suficiência e a veracidade das informações. Ref. ao exercício social	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

de 2022 e 2023; e - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado no RTD de MT.
Garantias: (i) Fiança prestada por: (i) GILBERTO GOELLNER; (ii) DIONE SILVA QUEIROZ; (iii) GIRASSOL EMPREENDIMENTOS LTDA; e (iv) e GG PARTICIPAÇÕES S.A; e (ii) Cessão Fiduciária, cede e transfere, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, à Securitizadora, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, da totalidade dos seguintes créditos: (i) todos os direitos creditórios, atuais e/ou futuros, principais e acessórios, de titularidade da Devedora oriundos dos contratos de venda de grãos listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária (Contratos Cedidos), os quais deverão ser depositados exclusivamente na Conta Vinculada; e (ii) todo e qualquer crédito que a Cedente venha a ser titular em razão de seu saldo positivo existente na Conta Vinculada, movimentada única e exclusivamente pela Securitizadora, nos termos do Contrato de Administração de Conta (Recursos Depositados), bem como aqueles mantidos de tempos em tempos nos Investimentos Permitidos (Recursos em Investimentos Permitidos).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 46
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 19/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis: (i) Cambará, referente as matrículas 500 e 2869 inscritas no registro de imóveis de Cambará do estado do Paraná; e (ii) Jacarezinho, referente as matrículas 21.987, 21.988, 4520, 4521, 4522, 655, 3079, 4523, 7441, 56 e 724; (ii) Cessão Fiduciária dos (i) dos CDB e dos Recebíveis CDB, conforme descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) de todos e quaisquer direitos creditórios, presentes ou futuros, de titularidade da Cedente que forem depositados na (?Conta Vinculada?); (iii) da 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252. **CDI + 6,5% a.a. na base 252.**
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: em garantia de direitos creditórios de titularidade da Cedente, referente aos Contratos Cedido de Compra e Venda de Farelo de Soja, nos termos do Anexo IV do Contrato de Cessão Fiduciária; e (ii) Aval prestado por JOSÉ ENRIQUE MARTI TRAVER, LUIZ FELIPE DE FREITAS INO, DILCEU ROSSATO e PEDRO DE MORAES FILHO, considerando as respectivas outorgas maritais e e SAFRAS ARMAZENS GERAIS LTDA.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 63
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 20/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Contrato de Cessão Fiduciária, cessão e transferência da propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, à Securitizadora, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, da totalidade dos seguintes: (Contratos Cedidos), (Recursos 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,	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

objeto da matrícula nº 84.549, do Registro de Imóveis da Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais; (b) Fazenda Santa Luzia, Areias e Grotão - Gleba 2, objeto da matrícula nº 84.550, do Registro de Imóveis da Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais; (c) Fazenda Grotão, objeto da matrícula nº 81.856, do Registro de Imóveis da Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais; e (d) Fazenda Santa Luzia ou Grotão, objeto da matrícula nº 83.097, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais; (ii) Aval sendo prestado por: (i) CABO VERDE PARTICIPAÇÕES LTDA; (ii) MURILO DA SILVEIRA COELHO; (iii) MARIA LUCIA SILVEIRA COELHO DENIPOTE; (iv) ROBERTO SILVEIRA COELHO; e (v) RUBENS SILVEIRA COELHO; e (iii) Contrato de Cessão Fiduciária: direitos creditórios depositados na Conta Vinculada, decorrentes das atividades desempenhadas pelo Devedor, relacionadas à comercialização de produtos agropecuários, a ser constituída, pelo Devedor, em favor da Securitizadora, em garantia do cumprimento fiel e integral das Obrigações Garantidas, no âmbito dos CRA.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 69
Volume na Data de Emissão: R$ 31.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 31700
Data de Vencimento: 22/12/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: A operação está inadimplente em relação ao pagamento de juros remuneratórios previsto para ocorrer no dia 22/03/2024. 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: 27/05/2027	
Taxa de Juros: CDI + 7,44% a.a. na base 252. **CDI + 5,5% a.a. na base 252.**	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	
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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 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: 30/08/2026	
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.

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 67
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 14/12/2029	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora (30-06-2023); - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI Competente.	
Garantias: (I) Aval prestado pela AGRICOLA VENETO LTDA. e CANASTRA AGRICOLA LTDA.; e (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: As Partes concordam que o valor dos Imóveis devidamente entregue à Parte Garantida, com base no valor de mercado de cada Imóvel, é de: (i)R$ 48.681.236,88 (quarenta e oito milhões, seiscentos e oitenta e um mil, duzentos e trinta e seis reais e oitenta e oito centavos), (ii) R$ 23.991.431,96 (vinte e três milhões, novecentos e noventa e um mil, quatrocentos e trinta e um reais e noventa e seis centavos). 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	
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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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	
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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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-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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 113
Volume na Data de Emissão: R$ 98.740.000,00	**Quantidade de ativos:** 98740
Data de Vencimento: 15/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia eletrônica das respectivas notificações e ciência e concordância dos os Produtores Rurais, devedores dos Direitos dos Contratos Mercantis; - 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.

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 115
Volume na Data de Emissão: R$ 42.143.000,00	**Quantidade de ativos:** 42143
Data de Vencimento: 30/05/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas PF (Arthur, o Hugo, a Luiza e o Eurípedes) e pelos Avalistas PJ (JOB INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ n° 09.094.201/0001-70, AHL DISTRIBUIDORA S.A., inscrita no CNPJ n° 04.469.502/0001-17, VERDELOG LOGÍSTICA E TRANSPORTES S.A., inscrita no CNPJ n° 13.932.870/0001-40, SOLOTEK INDÚSTRIA DE ADUBOS E FERTILIZANTES S.A., inscrita no CNPJ n° 22.095.254/0001-73); (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - registrado sobre os Imóveis: (a) matrícula n° 282.517 do do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, (b) matrícula nº 111.055 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Sinop, Estado do Mato Grosso; (c) matrícula nº 9.983 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Querência, estado do Mato Grosso; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sobejo - foram cedidos fiduciariamente os Direitos Creditórios oriundos da importância que sobejar após a realização do primeiro ou do segundo leilão, dos Imóveis (a) matrícula n° 282.517 do do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, (b) matrícula nº 111.055 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Sinop, Estado do Mato Grosso; (c) matrícula nº 9.983 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Querência, estado do Mato Grosso; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 218
Volume na Data de Emissão: R$ 656.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 656700
Data de Vencimento: 16/11/2033	
Taxa de Juros: 107% do CDI.	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	

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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 114
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 17/05/2029	
Taxa de Juros: CDI + 1,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval - prestado por ERIK BOSCH (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Devedora cedeu fiduciariamente os todos e quaisquer direitos e créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados e contra a CARGILL AGRÍCOLA S.A e da Conta Vinculada.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 119
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 28/11/2024	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação Índice Financeiro da Devedora relativas ao exercício de 2023; - Demonstrações Financeiras Auditadas relativas ao respectivo exercício social encerrado da Devedora, acompanhadas do relatório da administração e do parecer de auditoria do respectivo Auditor Independente, (b) relatório específico de apuração do Índice Financeiro contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento do Índices Financeiros relativas ao exercício de 2023; - Envio da declaração assinada por seus representantes legais da Devedora e os Avalistas, atestando que: (1) permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão; (2) não ocorreu ou está ocorrendo qualquer Evento	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Registral de Tangará da Serra, estado do Mato Grosso; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: a Devedora cedeu em garantia a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, principais ou acessórios, de sua titularidade decorrentes da venda de fertilizantes aos produtores rurais e distribuidores de insumos e todos e quaisquer recursos, direitos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios depositados e/ou existentes na Conta Vinculada.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 124
Volume na Data de Emissão: R$ 734.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 734100
Data de Vencimento: 15/12/2033	
Taxa de Juros: 105% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente ao 2° semestre de 2023, 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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Data de Vencimento: 15/12/2028
Taxa de Juros: CDI + 1,7% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da memória de cálculo dos Covenants Financeiros relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia de relatórios demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro do qual deverão constar os dados que serviram de suporte para a respectiva apuração relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia das demonstrações financeiras completas da Devedora relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Envio da declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora nos termos desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Envio da cópia de relatórios demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Envio da cópia de suas informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório de revisão dos auditores independentesrelativas ao exercício de 2023 e 2024; - Envio da declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora no âmbito desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social relativas ao exercício de 2023 e 2024.
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelo fiador UNIDAS LOCADORA S.A.inscrita no CNPJ sob o nº 45.736.131/0001-70.

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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

consolidadas da Devedora relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Declaração firmada pela Devedora, (a) acerca da veracidade e ausência de vícios dos Índices Financeiros, da veracidade, ausência de vícios e suficiência das informações apresentadas, (b) que permanecem válidas as disposições contidas do Termo de Emissão de Notas Comerciais, (c) que os bens da Emitente foram mantidos devidamente segurados; (d) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emitente; e (e) do cumprimento de todas as obrigações constantes no Termo de Emissão de Notas Comerciais, incluindo a inexistência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia das atas dos Atos Societários registrados nas Juntas Comerciais competentes; - Contrato de AF de Estoque registrado no RTD de Petrópolis-RJ; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Petrópolis-RJ; - Relatório quinzenais atualizando o Valor dos Bens, emitido pela CU Warrants, referente ao ano de 2024 e até Abril de 2025.
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: RODRIGO STREVA CHITARELLI, RICARDO CAMPELLO DA SILVEIRA e LUIZ CARLOS ALVES REGAL DE CASTRO. (ii) Alienação Fiduciária de Estoque - a Fiduciante alienou fiduciariamente, sem concorrência de terceiros, o Estoque localizados no Local de Armazenagem, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, cessão, gravames, encargos, impedimentos ou dívidas de qualquer tipo; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Fiduciante cedeu todos os direitos creditórios, principais e acessórios (incluindo, sem limitação, receitas, direitos emergentes, ou indenizatórios, quando aplicável), presentes ou futuros, de titularidade da Devedora oriundos dos contratos listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária e constantes no ANEXO V do mesmo Contrato, e todo e qualquer crédito que a Devedora venha a ser titular em razão de seu saldo positivo existente na Conta Vinculada, movimentadas única e exclusivamente pela Securitizadora, nos termos do Contrato de Conta Vinculada bem como aqueles mantidos de tempos em tempos nos Investimentos Permitidos. (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel: sob as matrículas de nº 26199, do 3º registro de imóveis de Belém, Estado do Pará.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 123
Volume na Data de Emissão: R$ 210.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 210000
Data de Vencimento: 22/10/2025	
Taxa de Juros: CDI + 1,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrativos contábeis consolidados da Cedente do encerramento do respectivo exercício trimestral referente ao ano de 2023 e 2024; - Declaração da Cedente atestando a inexistência de qualquer das situações prevista na Cláusula 4.3., (ii) do Contrato de Cessão relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Verificação quais Créditos do Agronegócio ou Créditos do Agronegócio Adicionais, foram devidamente quitados ou inadimplidos, e o montante disponível em caixa, bem como calculará os Índices de Atrasos e Inadimplências, o Índice de Recompra Facultativa, o Índice de Repasse, o Índice de Resolução e o	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Gerais do Contrato Único de Prestação de Serviços?, celebrado entre a Devedora e o BANCO DO BRASIL S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0001-91, conforme renovado de tempos e tempos, e cujos recursos sejam depositados na Conta Vinculada, carteira esta cedida no âmbito da Cessão Fiduciária, conforme listados no Contrato de Cessão Fiduciária, arrecadadas na forma prevista no Contrato de Cessão Fiduciária, conforme descritas nos arquivos remessa enviados pela Devedora, de tempos em tempos, ao Banco Depositário, na forma descrita no ?Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Contas e Garantias Financeiras?, a ser celebrado entre a Devedora, o Banco Depositário, o Agente Fiduciário e a Emissora, e (b) da conta vinculada sob nº 5469-0 e agência nº 1916-X, mantida junto ao Banco Depositário e movimentada nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária e no Contrato de Administração de Contas, incluindo todos e quaisquer valores depositados e a serem depositados a qualquer tempo, durante o prazo de vigência da Emissão, e/ou mantidos na Conta Vinculada, incluindo recursos eventualmente em trânsito ou em compensação bancária, bem como todos os direitos, atuais e futuros, detidos e a serem detidos pela Devedora como resultado dos valores depositados ou a serem depositados na Conta Vinculada e da totalidade dos direitos relativos ao saldo credor, atuais ou futuros, incluindo rendimentos, direitos, proventos, distribuições, detidos pela Devedora como resultado dos Investimentos Permitidos (conforme definido abaixo) detidos na Conta Vinculada.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 161
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 15/01/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada - Cessão Fiduciária sobre todos e quaisquer recursos, rendimentos, diretos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios, da Multitécnica Industrial S.A., emergentes da Conta Corrente, de movimentação restrita; na qual deverão transitar os estoques de recebíveis e os recursos decorrentes de vendas da Cedente para seus clientes; e Aval - Aval cedido por: (i) Antônio Afonso Alves da 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cessão fiduciária sobre (a) a totalidade dos direitos creditórios, de titularidade da Cooperativa dos Plantadores de Cana do Oeste do Estado de São Paulo, decorrentes da venda de produtos aos seus clientes e cooperados; e (b) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes da Conta Vinculada Boletos e da Conta Vinculada Recebíveis.	

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: ATIVO	
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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Garantias: i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 208
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 09/12/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Fiança - Fiança cedida por: (a) Salton Participações S.A. e (b) Daniel Salton.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 210
Volume na Data de Emissão: R$ 110.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 110000
Data de Vencimento: 24/11/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre (a) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes das duplicatas mercantis emitidas e/ou a serem emitidas pela Avivar Alimentos S.A.; e (b) a totalidade dos direitos e créditos da Avivar Alimentos S.A. decorrentes da conta bancária vinculada nº 81369-0, agência 8541 do Itaú Unibanco S.A.	

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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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: 2	**Emissão:** 40
Volume na Data de Emissão: R$ 127.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 44000
Data de Vencimento: 30/09/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN; GILBERTO MARASCHIN; RAFAEL BOGO; ELM AGROPECUÁRIA LTDA; JARL AGROPECUÁRIA LTDA; e IRDB HOLDING AGRO LTDA; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (a) os Direitos Creditórios que a Cedente detém e/ou virá a deter, em face dos Clientes e dos Produtores Rurais, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios, os quais obrigatoriamente deverão ser depositados na Conta Vinculada; (b) a própria Conta Vinculada; (c) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; e (d) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definido) e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, mas não limitando a, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com os recursos mantidos na Conta Vinculada.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação; e (3) relatório elaborado pela Emitente contendo memória de cálculo detalhada para acompanhamento dos Índices Financeiros, compreendendo as contas abertas de todas as rubricas necessárias para a obtenção final de tais Índices Financeiros, atestando a suficiência e a veracidade das informações. Ref. ao exercício social de 2022 e 2023; e - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado no RTD de MT.	
Garantias: (i) Fiança prestada por: (i) GILBERTO GOELLNER; (ii) DIONE SILVA QUEIROZ; (iii) GIRASSOL EMPREENDIMENTOS LTDA; e (iv) e GG PARTICIPAÇÕES S.A; e (ii) Cessão Fiduciária, cede e transfere, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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: 30/08/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Relatórios de recuperação de crédito até março de 2025;	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas a Cedente Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, a partir da presente data o domínio resolúvel e a posse indireta à Cessionária Fiduciária (i) dos recebíveis depositados na Conta Vinculada oriundos dos Créditos do Agronegócio, (ii) da Conta Vinculada, na qual os pagamentos dos Créditos do Agronegócio serão depositados, (iii) dos direitos detidos e/ou que venham a ser detidos pela Cedente Fiduciante perante o Banco Liquidante, na qualidade de depositário dos pagamentos, decorrentes da Conta Vinculada e (iv) eventuais aplicações financeiras existentes na Conta Vinculada	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 73
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Garantias: (I) Como avalista: ANTÔNIO AFONSO ALVES SILVA, REGINA APARECIDA LOPES SILVA, SÉRGIO HENRIQUE DIAS FRANÇA e MAGALY FERREIRA DOS SANTOS FRANÇA (II) Cessão fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento de toda e qualquer obrigação a Cedente cede e transfere, em caráter fiduciário: (i) todos e quaisquer recursos, rendimentos, direitos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios, da Cedente, emergentes da conta corrente nº 93640-4, mantida junto à agência nº 0700, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341) de titularidade da devedora.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 83
Volume na Data de Emissão: R$ 171.981.000,00	**Quantidade de ativos:** 171981
Data de Vencimento: 15/03/2028	
Taxa de Juros: 100% do PRE + 12,789% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures e de seu 1º e 2º Aditamento na JUCESP; - Envio da AGE da Devedora arquivada na JUCESP e publicada no Diário Comercial; - Envio do Livro de Registro de Debêntures e Livro de Transferência de Debêntures da Devedora arquivados e registrados na JUCESP; e - Envio das Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora referente ao exercício de 2023 e 2024.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 87
Volume na Data de Emissão: R$ 265.217.000,00	**Quantidade de ativos:** 265217
Data de Vencimento: 05/07/2029	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes referente ao exercício de 2023 e 2024; - Demonstrações financeiras do Patrimônio Separado auditadas pelo Auditor Independente referente ao exercício de 2023 e 2024; - Relatório trimestral com a descrição das despesas incorridas no respectivo período referente ao 2°, 3° e 4° trimestres de 2023 e 2024; - Envio das informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 2° e 3° trimestres de 2023 e 2024; e - Envio da declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Instrumento de Emissão.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 106
Volume na Data de Emissão: R$ 405.900.000,00	**Quantidade de ativos:** 405900
Data de Vencimento: 15/09/2033	
Taxa de Juros: CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia de suas demonstrações financeiras auditadas completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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: 2	**Emissão:** 218
Volume na Data de Emissão: R$ 149.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 149100
Data de Vencimento: 16/11/2033	
Taxa de Juros: CDI + 0,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas no Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista no Instrumento de Emissão relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, e aos respectivos pagamentos realizado no semestre imediatamente anterior ou até a alocação total do Valor Total da Emissão, conforme o caso, devidamente assinado pelos diretores da ECTP, com poderes para tanto, comprovando a utilização dos recursos aportados, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente ao 1° e 2° semestres de 2023 e 1° e 2° semestres de 2024.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 119
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 13/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação Índice Financeiro da Devedora relativas ao exercício de 2023; - Demonstrações Financeiras Auditadas relativas ao respectivo exercício social encerrado da Devedora, acompanhadas do relatório da administração e do parecer de auditoria do respectivo Auditor Independente, (b) relatório específico de apuração do Índice Financeiro contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento do Índices Financeiros relativas ao exercício de 2023; - Envio da declaração assinada por seus representantes legais da Devedora e os Avalistas, atestando que: (1) permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão; (2) não ocorreu ou está ocorrendo qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou descumprimento de obrigações da Devedora ou dos Avalistas perante os titulares dos CRA e Securitizadora. relativas ao exercício de 2023; - Verificação do Índice de Cobertura Mínimo Cessão Fiduciária relativas ao exercício de 2023.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: ISL - ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA., inscrita no CNPJ/MF 07.184.946/0001-02, JONES SANTA LÚCIA, DEIZI SANTA LÚCIA, LILIAN SANTA LÚCIA; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Fiduciante cedeu a totalidade dos direitos creditórios provenientes dos Certificados de Depósito Bancário ? CDB, cujas características estão descritas no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária e a a titularidade de todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, detidos ou a serem detidos como resultado de valores depositados, a qualquer tempo, de titularidade da Cedente, oriundos do resgate dos Direitos Creditórios CDB.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 124
Volume na Data de Emissão: R$ 67.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 67200
Data de Vencimento: 15/12/2033	
Taxa de Juros: CDI + 0,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente ao 2° semestre de 2023, 1ºe 2º de 2024.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 117
Volume na Data de Emissão: R$ 115.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 115000
Data de Vencimento: 29/11/2033	
Taxa de Juros: 101,25% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (MITSUO MATSUNAGA e MISAKO MATSUNAGA); e (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - MITSUO MATSUNAGA cedeu todos os direitos creditórios, principais e acessórios, atuais e futuros (incluindo, sem limitação, recebíveis, créditos, direitos de indenização e multas), decorrentes da Conta Vinculada, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito para ou de tal conta, ou em compensação bancária, bem como quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 121
Volume na Data de Emissão: R$ 116.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 116250
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: PRE + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da memória de cálculo dos Covenants Financeiros relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia de relatórios demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro do qual deverão constar os dados que serviram de suporte para a respectiva apuração relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia das demonstrações financeiras completas da Devedora relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Envio da declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

auditores independentesrelativas ao exercício de 2023 e 2024; - Envio da declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora no âmbito desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social relativas ao exercício de 2023 e 2024.
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelo fiador UNIDAS LOCADORA S.A.inscrita no CNPJ sob o nº 45.736.131/0001-70.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 123
Volume na Data de Emissão: R$ 90.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 90000
Data de Vencimento: 22/10/2025	
Taxa de Juros: CDI + 1,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrativos contábeis consolidados da Cedente do encerramento do respectivo exercício trimestral referente ao ano de 2023 e 2024; - Declaração da Cedente atestando a inexistência de qualquer das situações prevista na Cláusula 4.3., (ii) do Contrato de Cessão relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Verificação quais Créditos do Agronegócio ou Créditos do Agronegócio Adicionais, foram devidamente quitados ou inadimplidos, e o montante disponível em caixa, bem como calculará os Índices de Atrasos e Inadimplências, o Índice de Recompra Facultativa, o Índice de Repasse, o Índice de Resolução e o Índice de Subordinação relativas ao exercício de 2023 e 2024; e - Declaração atestando a inexistência de qualquer das situações prevista na Cláusula 4.3., (ii) do Contrato de Cessão.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
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%	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

(dezenove inteiros e trinta e seis centésimos por cento); (iv) ao Antonio, 7,20% (sete inteiros e vinte centésimos por cento); (v) ao Arnaldo, 4,80% (quatro inteiros e oitenta centésimos por cento), e (iv) ao Ricardo, 2,64% (dois inteiros e sessenta e quatro centésimos por cento); (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre os imóveis descrito na Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada em 23 de maio de 2017, registrada no 1º Ofício Extrajudicial de Grajaú, Livro de Notas nº 43, Folhas nº 127 a 128 e Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada em 23 de maio de 2017, registrada no 1º Ofício Extrajudicial de Grajaú, Livro de Notas nº 43, Folhas nº 133 a 134.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 161
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 15/01/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada - Cessão Fiduciária sobre todos e quaisquer recursos, rendimentos, diretos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios, da Multitécnica Industrial S.A., emergentes da Conta Corrente, de movimentação 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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval (ii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 210
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 24/11/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre (a) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes das duplicatas mercantis emitidas e/ou a serem emitidas pela Avivar Alimentos S.A.; e (b) a totalidade dos direitos e créditos da Avivar Alimentos S.A. decorrentes da conta bancária vinculada nº 81369-0, agência 8541 do Itaú Unibanco S.A.	

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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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: 30/08/2026	
Taxa de Juros: 120% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Relatórios de recuperação de crédito até março de 2025;	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas a Cedente Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, a partir da presente data o domínio resolúvel e a posse indireta à Cessionária Fiduciária (i) dos recebíveis depositados na Conta Vinculada oriundos dos Créditos do Agronegócio, (ii) da Conta Vinculada, na qual os pagamentos dos Créditos do Agronegócio serão depositados, (iii) dos direitos detidos e/ou que venham a ser detidos pela Cedente Fiduciante perante o Banco Liquidante, na qualidade de depositário dos pagamentos, decorrentes da Conta Vinculada e (iv) eventuais aplicações financeiras existentes na Conta Vinculada	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 106
Volume na Data de Emissão: R$ 701.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 701700
Data de Vencimento: 15/09/2033	
Taxa de Juros: PRE + 6,3179% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia de suas demonstrações financeiras auditadas completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023 e 2024; e - Cópia de suas informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 3° e 4° trimestres de 2023 e 2024.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 218
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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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: 3	**Emissão:** 121
Volume na Data de Emissão: R$ 82.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 82500
Data de Vencimento: 16/12/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da memória de cálculo dos Covenants Financeiros relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia de relatórios demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro do qual deverão constar os dados que serviram de suporte para a respectiva apuração relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia das demonstrações financeiras completas da Devedora relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Envio da declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora nos termos desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Envio da cópia de relatórios demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Envio da cópia de suas informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório de revisão dos auditores independentesrelativas ao exercício de 2023 e 2024; - Envio da declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora no âmbito desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social relativas ao exercício de 2023 e 2024.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelo fiador UNIDAS LOCADORA S.A.inscrita no CNPJ sob o nº 45.736.131/0001-70.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRA

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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: ATIVO	
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: 30/08/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Relatórios de recuperação de crédito até março de 2025;	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas a Cedente Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, a partir da presente data o domínio resolúvel e a posse indireta à Cessionária Fiduciária (i) dos recebíveis depositados na Conta Vinculada oriundos dos Créditos do Agronegócio, (ii) da Conta Vinculada, na qual os pagamentos dos Créditos do Agronegócio serão depositados, (iii) dos direitos detidos e/ou que venham a ser detidos pela Cedente Fiduciante perante o Banco Liquidante, na qualidade de depositário dos pagamentos, decorrentes da Conta Vinculada e (iv) eventuais aplicações financeiras existentes na Conta Vinculada	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 92
Volume na Data de Emissão: R$ 814.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 814800
Data de Vencimento: 15/07/2033	
Taxa de Juros: PRE + 11,786% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

auditores independentes relativas ao 2° e 3° trimestres de 2023 e 2024; e - Envio da declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Instrumento de Emissão.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 106
Volume na Data de Emissão: R$ 1.682.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 1682700
Data de Vencimento: 15/09/2033	
Taxa de Juros: PRE + 11,964% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia de suas demonstrações financeiras auditadas completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023 e 2024; e - Cópia de suas informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 3° e 4° trimestres de 2023 e 2024.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 218
Volume na Data de Emissão: R$ 848.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 848100
Data de Vencimento: 16/11/2033	
Taxa de Juros: PRE + 12,566% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas 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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Série: 4	**Emissão:** 124
Volume na Data de Emissão: R$ 361.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 361500
Data de Vencimento: 15/12/2033	
Taxa de Juros: PRE + 11,018% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente ao 2° semestre de 2023, 1ºe 2º de 2024.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 43	**Emissão:** 43
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 17/05/2030	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cessão Fiduciária e seus aditamentos registrados nos RTD competentes	
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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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: 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Taxa de Juros: IPCA + 7,31% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 16
Volume na Data de Emissão: R$ 480.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 480000
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 6,9849% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Aval prestada pela Companhia Agrícola Quatá.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 18
Volume na Data de Emissão: R$ 218.414.000,00	**Quantidade de ativos:** 218414
Data de Vencimento: 15/02/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3104% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Rating do 3º e do 4ª Trimestres de 2024; - Declaração assinada pelo diretor da Emissora atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização, e (2) acerca da não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigação perante os titulares dos CRA e o Agende Fiduciário; - Verificação semestral do índices financeiros.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 31
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 15/06/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 6,2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - ITR da Avalista referente ao 3º Trimestre de 2024; - Relatório Trimestral de Rating; - Verificação de índices financeiros	
Garantias: Aval prestado pela Dexco S.A.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 25
Volume na Data de Emissão: R$ 45.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 45000
Data de Vencimento: 10/11/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de avaliação atualizado dos imóveis da Alienação Fiduciária. - Verificação do índice financeiro.	
Garantias: (i) Aval: em conjunto, Carlos, Carlos Filho, Lenita, Antonio, Marilena e Maria e das Pessoas Jurídicas ITAUEIRA IMOBILIÁRIA LTDA e ITAUEIRA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (ii) Alienações Fiduciárias de Imóveis: sobre os seguintes imóveis de propriedade da Devedora: (i) imóvel objeto da matrícula nº 3.293, do Registro de Imóveis da Comarca de Ipanguaçu/RN (Fazenda Bananeiras I); (ii) imóvel objeto da matrícula nº 3.294, do Registro de Imóveis da Comarca de Ipanguaçu/RN (Fazenda Bananeiras II); (iii) imóvel objeto da matrícula nº 465, do Registro de Imóveis da Comarca de Ocara/CE (Fazenda Varzinha ? Gleba B); e (iv) o imóvel objeto da matrícula nº 9.248, do Cartório Alexandre Gondim da comarca de Aracati/CE (Sítio Giral II e, em conjunto com a Fazenda Bananeiras I, a Fazenda Bananeiras II e a Fazenda Varzinha ? Gleba B, Imóveis).	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 45
Volume na Data de Emissão: R$ 28.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 28000
Data de Vencimento: 16/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração assinada por representante da Fiduciante indicando o valor individualizado dos bens móveis Alienados Fiduciariamente referente ao ano exercício de 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da Cedente referente ao ano exercício de 2023 e 2024;	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

sua respectiva data de celebração; e (ii) todos e quaisquer valores decorrentes do pagamento dos Contratos com Clientes depositados na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Contrato de Cessão), inclusive aqueles relacionados a aplicações financeiras realizadas a partir da Conta do Patrimônio Separado (Diretos Creditórios Conta do Patrimônio Separado e, em conjunto com os Direitos Creditórios Clientes, (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: as obrigações garantidas pela Alienação Fiduciária objeto do presente Contrato estão descritas no Anexo I do presente contrato. E ainda, integrarão automaticamente a presente Alienação Fiduciária: (i) quaisquer novas quotas e/ou demais direitos que venham a ser atribuídos à Fiduciante, e (ii) quaisquer quotas, valores mobiliários e/ou demais direitos que venham a substituir as Quotas. (iv) Alienação Fiduciária de Equipamentos: promete alienar fiduciariamente à Fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Equipamentos, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames e encargos de qualquer natureza, e seus acessórios utilizados no funcionamento e localizados na Fábrica

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 46
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 31/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Informações: - A operação foi declarada vencida antecipadamente nos termos da Assembleia Geral de Titulares dos CRA de 02 de junho de 2023. O saldo Devedor à época era de R$41.260.948,04. Na mesma assembleia foi autorizado o início dos processos de excussão de garantias que estão em andamento desde então através da Securitizadora.	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 300.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 300000
Data de Vencimento: 18/02/2026	
Taxa de Juros: PRE + 13,153% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Informações financeiras trimestrais da Devedora referente ao ano de 2024; - Demonstrações financeiras anuais da Devedora referente ao ano de 2024;	
Garantias: Os CRA não contam com qualquer tipo de garantia	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 52
Volume na Data de Emissão: R$ 64.572.000,00	**Quantidade de ativos:** 64572
Data de Vencimento: 25/07/2027	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

CPR-Financeira e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRA; - Demonstrações financeiras anuais auditadas da Devedora.
Garantias: (I) Aval: Prestado pelos avalistas, sendo eles: ADELINO BISSONI, VILYMAR BISSONI, GLOMIR BISSONI, SANTO NICOLAU BISSONI, DEISE CRISTINA BISSONI SACHETTI e BISSONI AGROPECUÁRIA LTDA; e (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Alienação fiduciária dos imóveis de matriculas descritas no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, no Anexo I.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 59
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 22/05/2028	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

fiduciariamente os Direitos Creditórios, os recebíveis que sejam pagos pelos clientes decorrente dos contratos de Compra e Venda de Soja e Milho que deverão ser depositados na conta corrente bancária de titularidade da Devedora de n° 373415-0 e Agência 0001-9 mantida no Arbi S.A, a conta vinculante e dos valores, títulos oriundos da aplicação financeira; e (IV) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 51
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.	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Série: 1	**Emissão:** 72
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 31/10/2029	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do valor mínimo de Cobertura da Alienação Fiduciária; - Índices Financeiros, com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora e das Fiadoras PJ (LASA LINHARES AGROINDUSTRIAL S.A., JB PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA., PIRAPAMA BIOENERGIA E GÁS LTDA. E LASTRO GASES INDUSTRIAIS EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO S.A.); - Verificação da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária.	
Garantias: (i) Contrato de Cessão Fiduciária - a Devedora e a LASA LINHARES AGROINDUSTRIAL S.A., cedem e transferem todos os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros oriundos dos contratos de fornecimento de energia elétrica listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária, todo e qualquer crédito que venham a ser titulares em razão de seu saldo positivo existente nas Contas Vinculadas e s os direitos creditórios de titularidade da Lasa decorrentes do eventual procedimento de excussão da Alienação Fiduciária, no âmbito do leilão extrajudicial, oriundos do direito da Lasa à importância que sobejar entre o valor de venda forçada dos Imóveis e o montante devido à Securitizadora, na qualidade de credora fiduciária, a título de excussão da referida garantia, nos termos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - descrito nas matrículas sob os nº 52.268, 52.322, 52.681, 52.683, 54.031, 54.032, 54.033, 54.034, 54.035, 54.054, 54.084, 54.085, 54.853, 54.854, 54.855, 55.936 e 56.310 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Linhares, Estado do Espírito Santo.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 78
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 31/12/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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 -	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 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°	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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 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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.	
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	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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	
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) -	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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	
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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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;	

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

ANEXO IV
DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora" ou "Emissora"), neste ato representada nos termos do seu estatuto social, no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da 488ª emissão da Emissora ("CRI", "Emissão" e "Oferta", respectivamente), a ser realizada pela Emissora tendo por coordenador líder a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder"), **DECLARA**, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI que:

(i) nos termos previstos pela Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, e da Resolução n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, será instituído Regime Fiduciário sobre (a) os créditos imobiliários que servirão de lastro a esta Emissão ("Créditos Imobiliários"); (b) a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram a Patrimônio Separado da presente Emissão dos CRI;

(ii) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no "*Termo De Securitização De Créditos Imobiliários, em Série Única, da 488ª (Quadringentésima Octogésima Oitava) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados Em Créditos Imobiliários Devidos Pela Sendas Distribuidora S.A.*" celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com filial na cidade 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), Bairro Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário e representando dos titulares dos CRI ("Termo de Securitização");

(iii) o Termo de Securitização contém, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, dos Cedentes e da Locatária, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

(iv) o Termo de Securitização foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 60 e a Resolução CVM 160;

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

(vi) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 22 de dezembro de 2025.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

ANEXO V
DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES DO AGENTE FIDUCIÁRIO
CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário dos CRI a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Endereço: Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjunto 1101 e 1102 parte, bloco A, Torre Norte, Brooklin Paulista Cidade / Estado: São Paulo – São Paulo CNPJ nº: 36.113.876/0004-34 Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários Número da Emissão: 488ª emissão Número das Séries: única Emissor: **OPEA COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.** Quantidade: 276.000 (duzentos e setenta e seis mil). Espécie: N/A Classe: Única Forma: Nominativa e Escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 e CVM, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 22 de dezembro de 2025.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

ANEXO VI

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com filial na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjunto 1101 e 1102 parte, bloco A, Torre Norte, Brooklin Paulista, CEP 04.578-910, São Paulo, SP, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 36.113.876/0004-34,neste ato representada nos termos do seu contrato social, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do *"Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*" por meio do qual as CCI foram emitidas para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários (as "CCI") ("Escritura de Emissão de CCI"), **DECLARA**, que lhe foi entregue para custódia uma via eletrônica da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização (abaixo definido), as CCI se encontram devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 488ª (quadringentésima octogésima oitava) emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Emissora, sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do "*Termo De Securitização De Créditos Imobiliários, em Série Única, da 488ª (Quadringentésima Octogésima Oitava) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados Em Créditos Imobiliários Devidos Pela Sendas Distribuidora S.A.*", celebrado entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização").

A Instituição Custodiante declara, que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual as CCI foram emitidas, e o Termo de Securitização encontram-se custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 22 de dezembro de 2025.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

ANEXO VII

DECLARAÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 477, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n° 1.240, 1° andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, inscrita no CNPJ sob o n° 02.773.542/0001-22 e perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.157.648 ("Securitizadora" ou "Emissora"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, para fins de atender o que prevê o artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução da CVM n.º 60 de 23 de dezembro de 2021, na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 488ª emissão da Securitizadora, em série única, declara, para todos os fins e efeitos, conforme definidos no "*Termo De Securitização De Créditos Imobiliários, em Série Única, da 488ª (Quadringentésima Octogésima Oitava) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados Em Créditos Imobiliários Devidos Pela Sendas Distribuidora S.A.*", que institui o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representado pelas CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da Conta do Patrimônio Separado, na forma da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 22 de dezembro de 2025.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

ANEXO VIII

TABELAS DE DESPESAS DA EMISSÃO E DA OFERTA

Despesas Iniciais

Despesas Iniciais	Periodicidade	Valor Líquido	% valor da emissão	Gross Up	Valor Bruto	% valor da emissão	Titular
Coordenador Líder/Instituição Intermediária	Flat	Conforme definido no Contrato de Distribuição					XP
Taxa de Emissão	Flat	20.000,00	0,007246 %	11,15%	22.509,85	0,008156 %	Opea
Taxa de Administração - Primeira Parcela	Flat	3.000,00	0,001087 %	11,15%	3.376,48	0,001223 %	Opea
Pesquisa Reputacional	Flat	332,00	0,000120 %	0,00 %	332,00	0,000120 %	Opea
Assessor Legal da Oferta	Flat	330.000,00	0,119565 %	6,15 %	351.624,93	0,127400 %	Cescon
Assessor Legal da Cedente	Flat	450.000,00	0,163043 %	0,00 %	450.000,00	0,163043 %	Lacaz
Agência de Rating	Flat	150.000,00	0,054348 %	14,25%	174.927,11	0,063379 %	Fitch
Agente Fiduciário - Implantação	Flat	5.000,00	0,001812 %	12,15%	5.691,52	0,002062 %	OT
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Flat	14.000,00	0,005072 %	12,15%	15.936,25	0,005774 %	OT
Instituição Custodiante - Primeira Parcela	Flat	6.000,00	0,002174 %	11,15%	6.752,95	0,002447 %	OT
Registro do Lastro	Flat	7.000,00	0,002536 %	11,15%	7.878,45	0,002855 %	OT
Liquidante e Escriturador Primeira Parcela	Flat	600,00	0,000217 %	14,25%	699,71	0,000254 %	Opea SCD
Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	66.480,00	0,024087 %	0,00 %	66.480,00	0,024087 %	B3
Taxa de Registro do Lastro (B3)	Flat	2.760,00	0,001000 %	0,00 %	2.760,00	0,001000 %	B3
Taxa de Liquidação Financeira (B3)	Flat	1.000,00	0,000362 %	0,00 %	1.000,00	0,000362 %	B3
Taxa Anbima (Registro Base de Dados CRI)	Flat	2.830,00	0,001025 %	0,00 %	2.830,00	0,001025 %	B3
Taxa Anbima (Registro Ofertas Publicas)	Flat	9.919,00	0,003594 %	0,00 %	9.919,00	0,003594 %	Anbima
Taxa de fiscalização CVM **	Flat	83.400,00	0,030217 %	0,00 %	83.400,00	0,030217 %	CVM

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Total	**1.152.321,00**	**0,4175076 %**		**1.206.118,26**	**0,4369994 %**

***taxa paga anterior a liquidação da operação. Não entra no somatório das retenções.*

****caso a integralização ocorra em mais de uma data, será devida remuneração adicional à Opea de R$ 2.000,00 em cada nova data de integralização.*

Despesas Recorrentes

Despesas Recorrentes	Periodicidade	Valor Líquido	% valor da emissão	Gross Up	Valor Bruto	% valor da emissão	Titular
Taxa de Administração	Mensal	2.500,00	0,000906 %	11,15%	2.813,73	0,001019 %	Opea
Agente Fiduciário	Anual	14.000,00	0,005072 %	12,15%	15.936,25	0,005774 %	OT
Agência de Rating*	Anual	30.000,00	0,010870 %	14,25%	34.985,42	0,012676 %	Fitch
Instituição Custodiante	Anual	6.000,00	0,002174 %	11,15%	6.752,95	0,002447 %	OT
Liquidante e Escriturador	Mensal	600,00	0,000217 %	14,25%	699,71	0,000254 %	Opea SCD
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	3.200,00	0,001159 %	0,00 %	3.200,00	0,001159 %	Definido pela Opea
Contabilidade	Mensal	260,00	0,000094 %	0,00 %	260,00	0,000094 %	Definido pela Opea
B3: Custódia do Lastro	Mensal	1.987,20	0,000720 %	0,00 %	1.987,20	0,000720 %	B3
Total anual		**117.366,40**	**0,0425241 %**		**130.002,31**	**0,047102 %**	

*** Após o pagamento da primeira renovação de rating no valor estipulado no quadro, o valor líquido da Agência de Rating passará a ser de R$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais) a cada renovação de rating posteriori.**

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

ANEXO IX
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, a Devedora e suas respectivas atividades e diversos riscos a que estão sujeitas, ao seu setor de atuação, à Cessão, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

Assim, antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora, da Devedora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso qualquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora, da Devedora e/ou dos demais participantes da presente Oferta poderão ser afetados de forma adversa e, consequentemente, a capacidade da Emissora e/ou da Devedora, conforme o caso, de adimplir com suas respectivas obrigações no âmbito dos Documentos da Operação poderá ser afetada de forma adversa.

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

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

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

Não aplicável, considerando que a presente Emissão dos CRI não conta com qualquer subordinação.

b) <u>Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito</u>

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

A celebração dos Contratos de Locação foi baseada exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira da Devedora, bem como na análise dos documentos que formalizam os Créditos Imobiliários. O pagamento dos Créditos Imobiliários está sujeito aos riscos normalmente associados à análise de risco e capacidade de pagamento da Devedora. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI, prejudicando os Titulares dos CRI.

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

Risco de término e/ou rescisão dos Contratos de Locação

Os Contratos de Locação estão sujeitos a rescisão pelos Cedentes e pela Devedora. Caso isso ocorra, não é possível garantir que o Valor de Recompra Compulsória ou a Multa Indenizatória devidos, conforme o caso, serão adimplidos, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI, acarretando prejuízos financeiros para os Investidores.

A eficácia em relação a terceiros da Cessão dos Créditos Imobiliários está sujeita ao registro do Contrato de Cessão no Cartório de RTD e constitui uma Condição Precedente do Contrato de Distribuição

A cessão dos Créditos Imobiliários deverá ser constituída nos termos do Contrato de Cessão previamente à liquidação da Oferta, por se tratar de Condição Precedente da colocação dos CRI. O Contrato de Cessão não se encontra devidamente registrado perante o cartório de registro de títulos e documentos competente. Em atendimento ao disposto no artigo 130, 10º, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada ("Lei 6.015"), o Contrato de Cessão deverá ser protocolado e registrado pelos Cedentes no competente cartório de registro de títulos e documentos, nos prazos indicados no Contrato de Cessão. O inadimplemento de tal obrigação ou a intempestividade do cartório de registro de títulos e documentos competente em proceder com o registro necessário poderá suscitar questionamentos em relação à eficácia da cessão perante terceiros, nos termos da legislação aplicável, afetando o sucesso da Oferta e, caso os Coordenadores decidam renunciar a essa condição precedente, a capacidade de cobrança e recebimento, pela Securitizadora, dos Créditos Imobiliários, podendo acarretar perdas aos Titulares dos CRI.

Risco de descasamento, interrupção ou inadimplemento dos Créditos Imobiliários

Os CRI têm seu lastro em CCI representativas dos Créditos Imobiliários, os quais são oriundos da aquisição indireta dos Imóveis pelos Cedentes nos termos dos Contratos de Locação, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares dos CRI durante todo o prazo de Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os Titulares dos CRI poderão ser negativamente afetados, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos para a Emissora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora.

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários

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

Além disso, tais situações podem acarretar a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares dos CRI, inclusive, conforme o caso, como resultado de pagamento antecipado das obrigações decorrentes dos Contratos de Locação.

Risco de questionamentos judiciais dos Contratos de Locação

Decisões judiciais futuras podem entender pela ilegalidade de parte dos Contratos de Locação, incluindo, mas não se limitando, a aplicação de multas e penalidades por atrasos. Caso seja constatado qualquer vício de validade, existência, eficácia, formalização, exigibilidade e cessão dos Créditos Imobiliários, tal cenário acarretará o pagamento antecipado dos respectivos Créditos Imobiliários deles decorrentes ou recompra, conforme o caso, culminando no resgate antecipado dos CRI, com recursos dos Cedentes, o que pode gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores utilizando a mesma taxa estabelecida para os CRI.

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

Risco de Sinistro, Deterioração ou Desvalorização dos Imóveis Alienados Fiduciariamente e Não Cumprimento do LTV Máximo

O valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente poderá sofrer alterações, inclusive em razão do potencial econômico da região e atividades preponderantes. Adicionalmente, diversos eventos podem resultar na desvalorização ou deterioração dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, tais como sinistros de diversas naturezas (incêndio, alagamento, desabamento, vendavais, tempestades, pragas, invasões, entre outros), e, ainda, desapropriações por parte do Poder Público, seja em razão de eventuais débitos existentes ou por outros motivos de interesse público, impactando sensivelmente seu valor de avaliação. Não há como garantir que o LTV Máximo (conforme definido no Termo de Securitização) será observado durante o prazo da Emissão.

A deterioração, perda ou desvalorização dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, caso acarrete no desenquadramento do LTV Máximo, sem que haja o Reforço de Garantia, na forma do Contrato de Alienação Fiduciária, poderá gerar o resgate antecipado dos CRI. Adicionalmente, tais eventos poderão reduzir o interesse de terceiros na aquisição dos Imóveis Alienados Fiduciariamente e dificultar eventual excussão da Alienação Fiduciária. Adicionalmente, ainda que o processo de excussão seja concluído com a alienação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, o produto da excussão poderá não ser suficiente para a quitação integral do saldo devedor dos Créditos Imobiliários. Assim, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados caso os recursos decorrentes da excussão da Alienação Fiduciária não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI.

Riscos relacionados a alterações na legislação aplicável à alienação fiduciária de coisa imóvel

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

A Lei 9.514 foi recentemente alterada por meio da entrada em vigor da Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023. As alterações trazidas pela Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023 ainda não foram plenamente analisadas e compreendidas pelo mercado brasileiro. A pouca maturidade do tema e a inexistência de precedentes de execução de alienação fiduciária sob a nova lei resulta em riscos aos Investidores, uma vez que os cartórios não estão familiarizados com os procedimentos introduzidos em razão da referida alteração, podendo existir obstáculos operacionais, atrasos ou divergências de entendimento que dificultem o processo de execução. O Poder Judiciário e autoridades competentes poderão, ao analisar a garantia e interpretar e/ou aplicar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores, gerando perdas aos Investidores.

Riscos Relacionados à Oneração dos Imóveis Alienados Fiduciariamente e Nulidade da Alienação Fiduciária

Autoridades fiscais, poderão requerer a penhora dos respectivo Imóvel para satisfação de eventual inadimplência pela Devedora dos tributos incidentes sobre os imóveis.

Nessa hipótese, caso o LTV Máximo seja desenquadrado e não haja Reforço das Garantias, os Cedentes serão obrigados a efetuar o pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários e não há garantias de que os Cedentes terão recursos suficientes para tanto, podendo ocasionar em atrasos e perdas para os Titulares de CRI, gerando dispêndio de tempo e gastos financeiros não previstos pelos titulares de CRI, impactando o retorno do investimento.

Risco de Insuficiência do Reforço de Garantia

A Alienação Fiduciária prevê hipóteses de Reforço de Garantia, inclusive nos casos em que o LTV Máximo não esteja sendo observado, bem como na ocorrência de sinistro, desapropriação, constituição de ônus ou gravame sobre os Imóveis Alienados Fiduciariamente. Não há qualquer garantia de que, caso seja exigido o Reforço de Garantia, este será efetivamente realizado, tampouco que o(s) imóvel(is) oferecido(s) em reforço ou substituição possuirão valor de mercado equivalente ou superior aos Imóveis Alienados Fiduciariamente originalmente dados em garantia, ou ainda, que atenderão a todos os Critérios de Elegibilidade previstos no Contrato de Alienação Fiduciária. Ademais, não é possível assegurar que, após a efetivação do reforço ou substituição, o LTV Máximo será restabelecido e mantido nos patamares exigidos contratualmente. Caso o Reforço de Garantia não seja realizado de forma tempestiva ou suficiente, ou ainda, caso o(s) novo(s) imóvel(is) não possuam liquidez ou valor de mercado compatível, os Titulares dos CRI poderão ser adversamente afetados, inclusive com a possibilidade de não recebimento integral dos valores devidos.

Riscos Relacionados à Insuficiência das Garantias

Caso ocorra o inadimplemento de qualquer das Obrigações Garantidas, a Emissora poderá executar a Alienação Fiduciária para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. O procedimento de excussão da Alienação Fiduciária pode não se concretizar no prazo desejado pelos Titulares de CRI, gerando dispêndio de tempo e gastos financeiros não previstos pelos titulares de CRI, impactando o retorno do investimento.

Adicionalmente, não há garantias de que o processo de excussão será bem-sucedido e, mesmo que venha a ser bem-sucedido, o valor obtido com a execução da Alienação Fiduciária poderá não ser

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

suficiente para o pagamento integral dos CRI, afetando negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações estabelecidas no Termo de Securitização, e, consequentemente o retorno do investimento nos CRI.

Risco da não constituição das Alienações Fiduciárias

Quaisquer problemas na originação e na formalização das Alienações Fiduciárias, as quais não serão constituídas previamente à integralização dos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao registro dos Contratos de Alienação Fiduciária nos cartórios de registro de imóveis competentes, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, podem prejudicar sua execução e consequentemente prejudicar a utilização do produto da excussão para pagamento do saldo devedor dos CRI, causando prejuízos adversos aos Titulares de CRI.

Risco Relacionado à Alienação Fiduciária Superveniente sobre o Imóvel de Araguaína

A alienação fiduciária sobre o Imóvel localizado em Araguaína, será outorgada em caráter superveniente, ficando, portanto, subordinada a alienação fiduciária previamente constituída sobre o mesmo imóvel em favor de terceiros.

Nesse contexto, existe o risco de que, em caso de inadimplemento das obrigações garantidas pela alienação fiduciária de primeiro grau, o respectivo credor promova a execução da garantia, com a consolidação da propriedade e eventual alienação do imóvel, sem que haja recursos suficientes para satisfazer, total ou parcialmente, os créditos garantidos pela alienação fiduciária superveniente vinculada aos CRI.

A eventual insuficiência do valor obtido com a alienação do Imóvel de Araguaína poderá resultar na perda ou redução da efetividade da garantia prestada em favor dos titulares dos CRI, impactando negativamente a recuperação dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a capacidade de pagamento dos CRI.

Risco de Não Realização ou Atraso no Endosso das Apólices de Seguro

Existe o risco de não realização ou de atraso no endosso ou contratação em benefício da Emissora das apólices de seguro vinculadas aos Créditos Imobiliários, conforme previsto nos Documentos da Operação. A ausência ou ineficácia do referido endosso poderá resultar na inexistência de cobertura dos Imóveis válida em benefício da Securitizadora e dos titulares dos CRI, limitando ou inviabilizando a indenização por eventuais sinistros que afetem os imóveis objeto dos contratos de locação cedidos, o que poderá impactar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e gerar perdas aos investidores.

e) <u>Riscos da Oferta</u>

Indisponibilidade de negociação dos CRI no mercado secundário até o encerramento da oferta

O início da negociação na B3 dos CRI ocorrerá apenas no 1º Dia Útil subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento, observado o disposto no artigo 54, §1º, inciso III, da Resolução CVM 160. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento, tendo em vista que deverá observar

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

a restrição mencionada acima para que possa negociar os seus CRI. Consequente, os Investidores que dependem da necessidade de negociação no mercado secundário enquanto a Oferta ainda não tiver sido encerrada poderão sofrer prejuízos financeiros.

Risco em função do registro automático na CVM e não análise prévia da ANBIMA

A Oferta será objeto de registro automático perante a CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram e não serão objeto de análise prévia pela referida autarquia federal, podendo a CVM, caso analise a Oferta, fazer eventuais exigências e até mesmo determinar seu cancelamento, o que poderá afetar adversamente o potencial investidor.

Adicionalmente, a Emissão não foi e não será objeto de análise prévia pela ANBIMA, de forma que as informações prestadas pela Emissora, pelos Cedentes, pela Devedora e pelos Coordenadores não foram objeto de análise prévia pela referida entidade.

Nesse sentido, os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, os Cedentes e a Devedora, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (a) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários objeto de análise prévia pela CVM, e (b) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA. Por conseguinte, os Investidores estão sujeitos à eventuais prejuízos financeiros da referida análise e assunção de riscos.

Ausência de coobrigação da Securitizadora ou dos Cedentes com relação ao pagamento dos Créditos Imobiliários

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora ou dos Cedentes com relação ao pagamento dos Créditos Imobiliários. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI, o que poderá resultar em eventuais prejuízos financeiros aos Investidores.

Risco de Estrutura

A presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada" e de um negócio jurídico complexo; 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 através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a operações de certificados de recebíveis imobiliários, em situações de estresse poderá haver perdas financeiras por

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco de alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários

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

Em 2 de fevereiro de 2024, o CMN publicou a Resolução CMN 5.118 reduzindo os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e Certificados de Recebíveis Imobiliários. Posteriormente, em 22 de agosto de 2024, o CMN publicou a Resolução nº 5.163, de 22 de agosto de 2024, conforme em vigor ("Resolução CMN 5.163"). As novas regras passaram a valer a partir da data de suas publicações, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. A Resolução CMN 5.118 e a Resolução CMN 5.163, em conjunto, poderão provocar uma menor emissão dos títulos mencionados e, por consequência, impactar a liquidez de tais ativos no mercado secundário. Esses são apenas exemplos recentes que alteraram a dinâmica do mercado de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Adicionalmente, eventuais mudanças na interpretação ou aplicação da legislação aplicável às emissões de CRI por parte dos tribunais ou autoridades governamentais ou da própria CVM, especialmente no que se refere à caracterização dos Créditos Imobiliários como lastro dos CRI, podem causar impactos negativos aos Titulares dos CRI. Ressalta-se que, até o momento, não há jurisprudência consolidada da CVM acerca da interpretação das referidas resoluções, de modo que eventuais entendimentos futuros da autarquia ou de outros órgãos reguladores poderão afetar a validade, a estrutura, a liquidez ou outras características dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários. Dependendo da interpretação que venha a ser adotada, os investidores poderão ser prejudicados, inclusive com a possibilidade de perdas financeiras em razão de eventual inaptidão dos Créditos Imobiliários para composição de lastro dos CRI. Não é possível prever se ou quando tais eventos podem ocorrer, tampouco a extensão do prejuízo que podem causar aos Titulares de CRI. Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do CMN, da CVM ou de qualquer outro órgão regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários.

Por essa razão, os Titulares de CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízos financeiros.

Risco relacionado à deliberação em Assembleia Especial para a não ocorrência do pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários

A ocorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, no caso de determinados Eventos de Pagamento Antecipado, conforme previstos nos Contratos de Locação, está sujeita à deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial, observado os quóruns previstos no Termo de Securitização.

Caso a Assembleia Especial delibere pelo não pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, observado os quóruns previstos no Termo de Securitização, os Titulares dos CRI que tenham votado

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

favoravelmente ao pagamento antecipado deverão acatar a decisão tomada em referida Assembleia Especial. Não há mecanismos de venda compulsória ou de saída automática para titulares dissidentes nessas hipóteses, de modo que tais investidores deverão se submeter às decisões tomadas coletivamente

Nesse cenário, ainda que tenha ocorrido um Evento de Pagamento Antecipado, o pagamento dos Créditos Imobiliários não será devido pela Devedora, sendo que não há garantias de que referido Evento de Pagamento Antecipado não poderá afetar a capacidade da Devedora em cumprir suas obrigações de pagamento dos Créditos Imobiliários, o que poderá impactar o recebimento dos valores devidos aos Titulares de CRI, ocasionando-lhes prejuízos financeiros.

Risco referente à não implementação das Condições Precedentes da Distribuição anteriormente à concessão do registro da oferta na CVM e seu consequente cancelamento

Caso as Condições Precedentes da Distribuição não sejam verificadas, os CRI não serão integralizados, de forma que, observado o disposto no artigo 70, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160, o registro da Oferta será cancelado, o que poderá resultar em prejuízo aos investidores que estiverem contando com a aplicação de recursos na integralização dos CRI objeto da Oferta. Em tal situação, os recursos integralizados pelos investidores serão devolvidos sem qualquer correção, deduzidos os eventuais tributos incidentes e deduzidas todas e quaisquer despesas incorridas ao Patrimônio Separado até o momento da devolução dos referidos recursos, o que eventualmente poderá resultar em prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Risco da Cessão dos Créditos Imobiliários sem Coobrigação dos Cedentes

A cessão dos Créditos Imobiliários à Emissora é realizada sem coobrigação, solidariedade ou garantia de solvência por parte dos Cedentes. Dessa forma, os Cedentes não respondem pelo adimplemento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora nos contratos de locação que lastreiam os CRI, limitando-se sua responsabilidade à existência, validade e legitimidade dos Créditos Imobiliários cedidos, nos termos previstos nos Documentos da Operação.

Nesse contexto, eventual inadimplemento, atraso, renegociação ou rescisão dos contratos de locação por parte dos Devedores poderá impactar negativamente o fluxo de recursos destinado ao pagamento das obrigações dos CRI, sem que os Titulares dos CRI possam exigir dos Cedentes o pagamento dos valores inadimplidos. Tal circunstância poderá afetar a liquidez, a rentabilidade e o retorno esperado do investimento, podendo resultar em perdas aos Titulares dos CRI.

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRI. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Hoje, os rendimentos auferidos por investidores estão isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores. Ademais, existe divergência sobre a tributação aplicável aos ganhos obtidos pelos Investidores em caso de alienação, havendo certas correntes que defendem a tributação segundo a escala decrescente aplicável aos investimentos de renda fixa, e outras que defendem a alíquota de 15%. De qualquer forma, dependendo da interpretação que se firmar com relação ao assunto, o Investidor poderá sofrer uma tributação maior ou menor em eventuais ganhos que obtenham na alienação de seus CRI, o que eventualmente poderá resultar em prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Risco de pagamento condicionado, de descontinuidade do recebimento de principal e encargos e de crédito da Devedora e dos Cedentes

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorrem direta e/ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários pela Devedora; (ii) do pagamento da Recompra Compulsória, quando aplicável, devido pelos Cedentes; (iii) da eventual suficiência de recursos no Patrimônio Separado; (iv) do pagamento da Multa Indenizatória pela Devedora, quando aplicável; e (v) da excussão da Alienação Fiduciária.

Ainda, os recebimentos oriundos dos itens acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas de pagamentos de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos recursos supra referidos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e da Alienação Fiduciária, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores, gerando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

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

A Emissora, na qualidade de Emissora dos CRI, é responsável por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e da Alienação Fiduciária, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora, 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-se negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, o que poderá resultar em prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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

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

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

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

A participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas na Oferta pode resultar na redução da liquidez dos CRI

Será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo), assim, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário, uma vez que referidas Pessoas Vinculadas podem optar por manter estes CRI fora de circulação. Não há garantias de que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter esses CRI fora de circulação.

Como os Coordenadores não têm como garantir que a aquisição dos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter estes CRI fora de circulação reduzindo a liquidez esperada dos CRI, os Investidores devem estar cientes de que, caso seja permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário. Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI ofertada, as intenções de investimento dos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas não serão canceladas e, portanto, será aceita a colocação de CRI junto aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas.

Sendo assim, a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá diminuir a quantidade de CRI para os Investidores, reduzindo a liquidez desses CRI no mercado secundário. Consequentemente, a falta de liquidez poderá resultar em perdas aos Investidores, na medida em que não consigam vender os CRI por eles detidos no mercado secundário, ou consigam vendê-los por preço inferior ao esperado, culminando em prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Quórum de deliberação em Assembleia Especial

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais exigem quórum mínimo ou qualificado estabelecido no Termo de Securitização ou na legislação e regulamentação aplicáveis. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria prevista no respectivo quórum exigido, ainda que manifeste voto desfavorável, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais poderá ser afetada negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI que terão que acatar determinadas decisões relevantes contrárias aos seus interesses.

A ocorrência de pré-pagamento dos CRI pode gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI

Em caso de qualquer forma de antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto nos Documentos da Operação, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para a Amortização Extraordinária dos CRI ou o resgate antecipado total dos CRI na ocorrência de Recompra Compulsória, Multa Indenizatória ou o Evento de Pagamento Antecipado observados os termos e condições do Contratos de Locação, Pagamento Antecipado Facultativo, Oferta de Pagamento Antecipado Facultativo, Pagamento Antecipado Obrigatório, cujo saldo devedor será calculado na forma estabelecida no Termo de Securitização, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário, aos Titulares de CRI e à B3, no prazo previsto no Termo de Securitização.

O pré-pagamento dos CRI poderá impactar adversamente a rentabilidade dos CRI, uma vez que (a) os Titulares dos CRI poderão não encontrar, no momento do evento, ativos com risco e retorno semelhantes aos CRI; (b) a reaplicação dos recursos resgatados poderá ocorrer em condições de mercado menos favoráveis, inclusive com taxas de juros mais baixas; e (c) eventuais alterações regulatórias ou tributárias supervenientes poderão reduzir o benefício econômico originalmente projetado para o investimento.

Portanto, o risco de resgate antecipado dos CRI não se limita apenas à alteração do horizonte de investimento, mas também pode implicar perda de rentabilidade em razão da indisponibilidade de ativos similares no mercado e de potenciais efeitos tributários decorrentes de alterações legislativas e regulatórias.

Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, com a possibilidade de ágio ou deságio, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, na ocorrência das hipóteses especificas listadas no Termo de Securitização.

Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Emissora e/ou dos Coordenadores, poderão ser negociados pelos novos investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado.

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Na ocorrência de Recompra Compulsória ou Multa Indenizatória, Evento de Pagamento Antecipado observados os termos e condições do Contratos de Locação, Pagamento Antecipado Facultativo, Pagamento Antecipado Obrigatório, os recursos decorrentes deste pagamento serão imputados pela Emissora no Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Titulares de CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI, o que poderá ocasionar perdas financeiras para os Investidores.

Riscos inerentes às Aplicações Financeiras Permitidas

Todos os recursos que estejam depositados nas Contas Centralizadoras poderão ser aplicados nas Aplicações Financeiras Permitidas. Como quaisquer ativos financeiros negociados no mercado financeiro e de capitais, as Aplicações Financeiras Permitidas, estão sujeitos a perdas decorrentes da variação em sua liquidez diária, rebaixamentos da classificação de investimento, fatores econômicos e políticos, dentre outros, podendo causar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Ausência de emissão de carta conforto ou manifestação escrita de auditores independentes sobre as informações financeiras da Emissora e da Devedora no âmbito da Oferta

As informações financeiras da Emissora e da Devedora são ordinariamente auditadas por auditores independentes em atendimento à legislação e regulamentação aplicáveis. Contudo, as informações financeiras da Emissora e da Devedora não foram objeto de auditoria contábil especificamente para os fins desta Oferta e, portanto, não foi emitida qualquer carta conforto ou manifestação escritura de auditores independentes neste sentido. Deste modo, as informações financeiras da Emissora e da Devedora divulgadas ao mercado poderão não refletir a posição econômico-financeira mais atualizada de tais sociedades, o que poderá levar o investidor a basear sua decisão de investimento dos CRI desatualizadas, e, portanto, impactar sua decisão de investimento nos CRI, o que eventualmente poderá resultar em perdas financeiras para os Titulares de CRI.

Risco da marcação a mercado

Desde 2 de janeiro de 2023, distribuidores de investimento, como bancos e corretoras, deverão disponibilizar para os clientes os valores de referência para debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e títulos públicos federais (exceto tesouro direto) que eles possuem. Isso significa que tais títulos, inclusive os CRI, serão marcados a mercado, ou seja, terão a atualização diária de seu preço unitário em função de vários fatores, como mudanças nas taxas de juros e nas condições de oferta e demanda pelo ativo. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos CRI visando o cálculo de seu preço unitário, pode causar oscilações negativas no valor dos CRI, poderá não refletir necessariamente a rentabilidade teórica dos CRI. Dessa forma, os CRI poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação dos CRI pelo Investidor no mercado secundário, o que eventualmente poderá resultar em perdas financeiras para os Titulares de CRI.

Quórum de deliberação nas Assembleias Especiais de Titulares de CRI

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

As deliberações a serem tomadas em Assembleias de Titulares de CRI serão aprovadas de acordo com os quóruns aplicáveis para cada situação específica, em conformidade com os termos e condições constantes do Termo de Securitização. O Termo de Securitização não prevê mecanismos de venda compulsória ou outros direitos relativos ao Titular dos CRI dissidente que não concorde com as deliberações aprovadas segundo os quóruns previstos no Termo de Securitização. Diante desse cenário, o titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que tenha votado em sentido contrário.

Os Créditos Imobiliários constituem 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, poderão afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

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

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, cujos patrimônios são administrados separadamente.

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

Riscos associados à guarda dos documentos comprobatórios

Nos termos do Contrato de Cessão, a Emissora renunciou à sua faculdade de manter a posse direta sobre os documentos originais que comprovam a titularidade sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do artigo 66-B, parágrafo 3º da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme em vigor. Conforme estabelecido no Contrato de Cessão, a Devedora é responsável pelos prejuízos a que efetiva e comprovadamente der causa, bem como pelo pontual pagamento dos valores referentes aos Créditos Imobiliários cujos documentos comprobatórios tenham sido objeto de perda, extravio, inexistência ou indisponibilidade, exceto a Escritura de Emissão de CCI e o Termo de Securitização, cuja custódia de 1 (uma) via digital será de responsabilidade e realizada pela Instituição Custodiante. A perda e/ou extravio dos documentos comprobatórios poderá dificultar a cobrança dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, resultar em perdas financeiras para os Titulares de CRI.

Risco de desapropriação dos Imóveis

Os Imóveis poderão ser desapropriados, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Imóveis, e, consequentemente, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários, o que poderá resultar em perdas financeiras para os Titulares de CRI.

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Risco de outras restrições de utilização dos Imóveis pelo Poder Público

Outras restrições aos Imóveis também podem ser aplicadas pelo poder público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que poderá implicar perda da propriedade de tais imóveis, hipótese que poderá afetar a excussão da Alienação Fiduciária, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Risco de Performance do Lastro dos CRI

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

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

A inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado impactam negativamente a análise criteriosa da qualidade dos Créditos Imobiliários e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação e, consequentemente, dos CRI, podendo afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI e, consequentemente, gerar um impacto negativo para os Titulares dos CRI.

Risco de concentração da Devedora e dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de devedora dos Contratos de Locação. Todos os fatores de risco de crédito aplicáveis à Devedora, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ela está inserida são capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. A ausência de diversificação de devedores dos Créditos Imobiliários traz risco para os Investidores, uma vez que qualquer alteração na capacidade de pagamento da Devedora pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Os pagamentos devidos em decorrência dos CRI, tais como amortização e Remuneração dos CRI e, se aplicável, Encargos Moratórios, dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora. Os riscos a que a Devedora está sujeito podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora, na medida em que afete as suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar os pagamentos dos Contratos de Locação e, consequentemente, dos CRI e consequentemente afetando de maneira adversa os Titulares dos CRI.

Risco de Não Efetivação da Recompra Obrigatória dos Créditos Imobiliários

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Existe o risco de que os Cedentes não realizem, total ou parcialmente, a Recompra Obrigatória dos Créditos Imobiliários nas hipóteses previstas nos Documentos da Operação. A não efetivação da Recompra Obrigatória poderá resultar na permanência, no patrimônio separado do CRI, de Créditos Imobiliários inadimplentes ou com vícios, o que poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e, consequentemente, a capacidade de cumprimento das obrigações de pagamento aos investidores.

Não existe jurisprudência assentada 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 à estruturas de securitização, em situações de estresse poderá haver perdas 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.

Dessa forma, poderá ocorrer situações em que ainda não existam regras que as direcionem, gerando assim um risco de insegurança jurídica aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Oferta e os CRI, interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores, o que pode resultar em perdas financeiras para os Titulares de CRI.

Risco de não recomposição do Fundo de Despesas

Nos termos do Termo de Securitização, caso seja necessário, o Fundo de Despesas será recomposto diretamente pelos Cedentes. Desta forma, caso haja inadimplências por parte dos Cedentes, de forma que o Montante Mínimo do Fundo de Despesas não seja recomposto, as Despesas, incluindo despesas da operação e/ou custeio das providências judiciais ou extrajudiciais para recuperação do crédito, poderão ser suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI pois terão que arcar com despesas extraordinárias, o que eventualmente poderá resultar em perdas financeiras para os Titulares de CRI.

Risco de não recomposição do Fundo de Quitação de Dívida Existente

Nos termos do Termo de Securitização, caso seja necessário, o Fundo de Quitação de Dívida Existente será recomposto diretamente pelos Cedentes. Desta forma, caso haja inadimplências por parte dos Cedentes, de forma que o Montante Mínimo do Fundo de Quitação de Dívida Existente não seja recomposto, as Despesas, incluindo despesas da operação e/ou custeio das providências judiciais ou extrajudiciais para recuperação do crédito, poderão ser suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI pois terão que arcar com despesas extraordinárias, o que eventualmente poderá resultar em perdas financeiras para os Titulares de CRI.

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Ausência de diligência legal das informações do formulário de referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do formulário de referência da Emissora

As informações do formulário de referência da Emissora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do formulário de referência da Emissora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal dos assessores jurídicos da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora. A não realização de diligência legal das informações do formulário de referência da Emissora pode gerar impactos adversos para o investidor, uma vez que a não diligência legal poderá não revelar potenciais contingências da Emissora que poderiam, eventualmente, trazer prejuízos aos Investidores, na medida em que poderiam indicar um risco maior no investimento ou mesmo desestimular o investimento nos CRI. Consequentemente, o retorno esperado pelos Investidores em razão da aquisição dos CRI poderá ser impactado negativamente.

Risco de não pagamento das Despesas pela Devedora

Caso os Cedentes não realizem o pagamento das despesas do Patrimônio Separado, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso não seja suficiente, os Titulares dos CRI poderão ser chamados para aportar recursos suficientes para honrar referidas as despesas, o que pode gerar gastos não previstos e prejuízos financeiros aos Titulares dos CRI.

Risco de resgate antecipado dos CRI na hipótese de indisponibilidade do IPCA

Os CRI são atualizados monetariamente com base no IPCA, conforme previsto no Contrato de Cessão. Na hipótese de indisponibilidade temporária do IPCA por período limitado, poderá ser utilizada, em caráter substitutivo, a última projeção oficialmente divulgada, sem que sejam devidas compensações financeiras quando da posterior divulgação do índice efetivamente aplicável.

Caso ocorra a extinção, limitação, não divulgação do IPCA por período prolongado, ou ainda a impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, poderá ser aplicado índice legal que venha a substituí-lo ou, na ausência deste, ser convocada assembleia de titulares dos CRI para deliberação sobre novo índice de atualização monetária. Até que haja definição do índice substitutivo, poderá ser utilizada a última projeção disponível para fins de cálculo das obrigações.

Na hipótese de não haver deliberação válida acerca do índice substitutivo, poderá ser exigido o resgate antecipado dos CRI, pelo valor nominal atualizado acrescido da remuneração devida até a data do efetivo pagamento, sem a incidência de prêmio. Eventual resgate antecipado implicará a redução do prazo originalmente esperado para o investimento, podendo os titulares dos CRI não conseguir reinvestir os recursos recebidos em condições equivalentes de remuneração, além de estarem sujeitos a eventuais impactos tributários decorrentes da antecipação do recebimento.

e) <u>Riscos da Emissora</u>

Manutenção do registro de companhia securitizadora

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

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.

Risco relacionado à originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio de sua emissão. No que se refere à originação, a Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização, mas depende de condições específicas do mercado. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultam na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários ou de certificados de agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada. Neste caso, os Investidores podem ser afetados desfavoravelmente, resultando, assim, em prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Crescimento da Emissora e de seu Capital

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive os CRI, o que pode acarretar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Riscos relativos à 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 poderá 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 prospecção, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos pode afetar a capacidade de geração de resultado da Emissora, o que pode acarretar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, agente de cobrança, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significantemente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

A capacidade da Emissora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Emissora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração.

Adicionalmente, eventual relacionamento entre a Emissora, os prestadores de serviços e/ou sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos, e/ou seus clientes, podem gerar um conflito de interesses, de forma a afetar adversamente a prestação de serviços de interesses dos Titulares dos CRI, o que poderá ocasionar prejuízos financeiros aos Investidores.

Por fim, a perda de pessoas qualificadas e a eventual incapacidade da Emissora de atrair e manter uma equipe especializada, com conhecimento técnico na securitização de recebíveis imobiliários, poderá ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora, afetando sua capacidade de gerar resultados, o que poderá impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado e afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI,. Por conseguinte, os Titulares dos CRI poderão incorrer em perdas financeiras.

Risco operacional e risco de fungibilidade

A Emissora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Emissora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significante nos sistemas da Emissora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, produzindo um impacto negativo nos negócios da Emissora e em suas operações e reputação de seu negócio. Consequentemente, a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI pode ser afetada negativamente, o que poderá resultar em eventuais perdas financeiras aos Titulares de CRI.

f) <u>Riscos da Devedora</u>

Risco de Crédito da Devedora

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito dos CRI está integralmente concentrado na Devedora, que é uma empresa que atua no comércio varejista e atacadista do ramo alimentício, bem como outras atividades correlatas. A capacidade da

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Devedora de honrar os pagamentos dos Créditos Imobiliários depende diretamente do desempenho de suas atividades no comércio varejista e atacadista do ramo alimentício.

O risco de crédito da Devedora inclui a má performance em suas atividades, podendo impactar negativamente os resultados dela, Devedora, e, portanto, o adimplemento dos Créditos Imobiliários, impactando negativamente o pagamento devido aos Titulares dos CRI.

Risco de alteração da legislação aplicável à Devedora

A Devedora está sujeito a alterações na legislação e regulamentação aplicáveis às suas atividades, incluindo leis tributárias, cambiais, urbanísticas, ambientais e normas da CVM e do Banco Central. Mudanças na Lei do Inquilinato, no Código Civil, no Estatuto da Cidade ou em outras normas podem afetar adversamente as receitas da Devedora. O risco tributário inclui a criação de novos tributos, alteração de alíquotas ou revogação de isenções, podendo impactar negativamente os resultados da Devedora e, portanto, o adimplemento dos Créditos Imobiliários, impactando negativamente o pagamento devido aos Titulares dos CRI.

h) <u>Riscos relacionados a fatores macroeconômicos</u>

Interferência do Governo Brasileiro na economia

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 ou da Devedora.

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora ou da Devedora poderão ser prejudicados de maneira relevante 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 que, assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e resultados operacionais da Emissora ou do Devedor, o que poderá acarretar prejuízos financeiros para os Investidores.

Experiência recente com securitização no Brasil

A securitização de créditos imobiliários e do agronegócio são operações recentes no Brasil. A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("<u>Lei 9.514</u>"), que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997, bem como a Lei nº 11.076, que criou os certificados de recebíveis do agronegócio, foi editada em 2004. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio nos últimos anos.

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Além disso, a securitização é uma operação mais complexa do que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos das companhias ou dos devedores dos financiamentos.

Em razão da gradativa consolidação da legislação aplicável aos certificados de recebíveis imobiliários, há menos 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 5.188 e da Resolução CMN 5.163). Dessa forma, por ser recente no Brasil, o mercado de securitização ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacificada, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcione, gerando assim um risco de insegurança jurídica aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Oferta e os CRI, interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões que impactem adversamente a estrutura da Oferta e/ou dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

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, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. A conjuntura econômica desses países é significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, mas 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, o que poderá acarretar prejuízos financeiros para os Investidores.

A inflação e os esforços do Governo Federal de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil

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

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora e, também, sobre os devedores dos financiamentos imobiliários ou de agronegócios, 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, condição financeira e resultados da Emissora e dos devedores dos financiamentos imobiliários ou de agronegócios.

Essas medidas também poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a Emissora, os Cedentes ou 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, condição financeira e resultados da Emissora ou da Devedora, o que poderá acarretar prejuízos financeiros para os Investidores.

Acontecimentos geopolíticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, sobretudo nos Estados Unidos, China, União Europeia, Rússia e Faixa de Gaza, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de emissores brasileiros pode ser influenciado, em diferentes graus, pelas condições geopolíticas mundiais, incluindo disputas envolvendo países como os Estados Unidos, China, União Europeia e Rússia, bem como países de mercados emergentes. A reação dos investidores a acontecimentos envolvendo estes países pode resultar em um efeito adverso no preço de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissão de emissores brasileiros.

Em 24 de fevereiro de 2022, o presidente da Rússia, Vladimir Putin, anunciou o início de uma operação militar especial na região de Donbas, no leste da Ucrânia, o que desencadeou em um conflito armado entre estes países. Desde então, outros países da Europa e os Estados Unidos da América passaram a formalizar sanções com viés econômico e diplomático contra a Rússia, incluindo, mas não se limitando, à exclusão de determinados bancos russos do sistema de transferências financeiras internacionais, o Swift, ao congelamento de parte das reservas econômicas internacionais do Banco Central da Rússia mantidas no exterior, à proibição de importação, pelos Estados Unidos, de petróleo, gás natural e carvão da Rússia e ao fechamento do espaço aéreo para aeronaves de companhias aéreas russas em alguns países da Europa e nos Estados Unidos. Essas sanções impactaram e poderão continuar a impactar adversamente e de forma relevante a economia russa e, como consequência, a economia dos outros países que mantêm relações comerciais com a Rússia (incluindo o Brasil). Toda essa tensão provocada pelo conflito na Ucrânia já desencadeou um processo inflacionário sobre *commodities* (principalmente sobre o petróleo), que poderá impactar de forma relevante os negócios e a capacidade de pagamento de entidades do mundo inteiro, incluindo da Emissora e da Devedora, aumentando, portanto, o risco de as obrigações de pagamento decorrente da Oferta não serem cumpridas.

Neste mesmo sentido, em 7 de outubro de 2023, o grupo sunita palestino “Hamas” realizou um ataque contra cidades israelenses a partir da Faixa de Gaza. O ataque envolveu o lançamento de foguetes e a invasão ao território israelense por terra e mar. Tal conflito pode afetar diretamente, por exemplo, o preço dos combustíveis fosseis, culminando na inflação dos seus preços, encarecendo a produção e

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

custos logísticos, bem como a maior oscilação do dólar, acarretando possíveis impactos adversos na cadeia produtiva, tanto por falta de insumos, como pelo aumento dos custos de produção.

Recentemente, o governo dos Estados Unidos implementou tarifas comerciais sobre uma variedade de bens e serviços, contribuindo para o aumento da incerteza nas dinâmicas do comércio global. O aumento de tarifas e outras barreiras comerciais pode afetar negativamente a economia brasileira.

No caso específico do Brasil, o governo dos Estados Unidos anunciou a imposição de uma tarifa de 50% sobre certas importações brasileiras, incluindo bens industriais, commodities e produtos agrícolas, com vigência a partir de 6 de agosto de 2025, salvo exceções específicas. As justificativas apresentadas pelo governo dos Estados Unidos incluem preocupações com supostas restrições de compromissos comerciais e de direitos humanos. A adoção dessa tarifa tem potencial para reduzir a competitividade das exportações brasileiras nesses segmentos, afetar fluxos comerciais bilaterais e gerar impactos negativos sobre cadeias produtivas e setores exportadores relevantes para a economia brasileira, incluindo o setor logístico.

Adicionalmente, a intensificação das tensões comerciais e mudanças mais amplas na política de comércio podem impactar a economia global. O aumento das tensões diplomáticas entre Brasil e Estados Unidos pode resultar em barreiras comerciais adicionais, sanções setoriais, restrições de acesso a tecnologias críticas ou redução de investimentos norte americanos no Brasil, o que poderia afetar adversamente especialmente setores de energia, combustíveis e logística. A intensificação das tensões comerciais globais, somada à volatilidade da economia brasileira e ao risco de deterioração nas relações bilaterais com os Estados Unidos, pode amplificar riscos já existentes.

Além dos casos descritos acima, destacam-se: (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; (ii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China; e (iii) crises econômicas em diversas partes da Europa e do mundo. Esses eventos podem gerar uma série de efeitos negativos nos mercados de capitais, trazendo um cenário de altíssima incerteza para a economia global, incluindo flutuações nos preços de títulos de empresas cotadas, redução da disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, variação nas taxas de câmbio e inflação, entre outros. Esses cenários podem afetar o mercado de capitais brasileiro, afetando a situação financeira da Emissora e da Devedora, impactando diretamente o fluxo de pagamento dos CRI da presente Emissão. A alta nos preços dos combustíveis e do gás, juntamente com a possível valorização do dólar, pode gerar pressão inflacionária adicional e dificultar a recuperação econômica do Brasil, criando um cenário de alta incerteza que pode ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão, o que poderá acarretar prejuízos financeiros para os Investidores.

O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado global de capitais.

O surto de doenças transmissíveis, em escala global, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais, podendo ter um efeito recessivo na economia brasileira. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, bem como no fechamento prolongado de locais de trabalho, o que pode ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios da Emissora, da Devedora e/ou de suas controladas, sua condição financeira e seus resultados. Qualquer surto futuro desse tipo poderia restringir de maneira geral as atividades econômicas da Emissora, da Devedora e/ou de suas controladas nas regiões afetadas, podendo resultar em volume de negócios reduzido, fechamento temporário das instalações, ou ainda afetar adversamente seus respectivos resultados operacionais, de outras empresas ou clientes dos quais dependem. Historicamente, algumas epidemias e surtos regionais ou globais, como as provocadas pelo COVID 19, zika vírus, pelo vírus ebola, pelo vírus H5N5 (popularmente conhecida como gripe aviária), a febre aftosa, pelo vírus H1N1 (influenza A, popularmente conhecida como gripe suína), a síndrome respiratória do oriente médio (MERS) e a síndrome respiratória aguda grave (SARS), afetaram determinados setores da economia dos países em que essas doenças se propagaram.

A disseminação de doenças transmissíveis pode trazer a necessidade de realização de quarentena, implicando no fechamento de estabelecimentos e na suspensão de atendimentos presenciais.

A ocorrência de qualquer dos eventos listados acima poderá afetar adversamente os negócios, condição financeira e o resultado operacional dos clientes, e, consequentemente, afetar o fluxo de pagamento dos CRI. Assim, caso qualquer desses eventos ocorra, a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pelos clientes pode ser afetada direta ou indiretamente; comprometendo, consequentemente, o pagamento dos CRI pela Emissora.

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

ANEXO X

Razão Social da Emissora **OPEA SECURITIZADORA S.A.**				**CNPJ da Emissora** 02.773.542/0001-22
Instrumento Financeiro (CR + setor econômico) CRI			**Nº de Emissão** 488	**Série** Única
Data de Emissão 15/12/2025	**Data de Vencimento** 17/12/2040	**Quantidade** 276.000	**Preço unitário (R$)** 1.000	**Valor de Emissão (R$)** 276.000.000
Instituição Custodiante **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**		**Classe** **Única**	**Lote adicional** **Não**	**Início da rentabilidade** **1ª integralização**
Lastro Contrato de Locação	**Razão Social da Devedora / Cedente** SUKCES GAMON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA. ("Gamon") SUKCES STRUMIEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA. (“Strumien”) SUKCES RZEKA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA. (“Rzeka”) SUKCES KLAPON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA. (“Klapon”)			**CNPJ da Devedora / Cedente** 61.873.104/0001-03 61.860.393/0001-06 60.507.656/0001-27 61.841.741/0001-90

Devedor é cia aberta? SIM	**Devedor é EGEM ou EFRF?** NÃO	**Concentração (Tipo de Lastro)** Integralmente na Devedora	**Devedor divulgou DF?** SIM
Regime fiduciário SIM	**Previsão de revolvência** Não	**Valor em R$ do lastro adquirido na data de emissão** R$ 534.151.740,00	

Índice de remuneração (Caso seja for D.I Informar dias de defasagem se houver) IPCA	**Taxa de juros** 8,7895%	**Critério juros** 252 dias	**Periodicidade juros Pro rata temporis [útil ou corrido]** Dias úteis

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

Incorporação de juros Sim, no primeiro evento	**Dia de pgto de juros** **Periodicidade de juros** Variável	**Carência p/ pgto de juros – a partir de** 18/02/2025	**Periodicidade de amortização** Mensal
Dia de pgto da amortização Dia 15 de cada mês ou próximo Dia Útil, caso o dia 15 não seja.	**Carência p/ pgto de amortização – a partir de** **N/A**	**Base para amortização** VNA	**Segue caderno de fórmulas B3?** Não

Garantia Fidejussória? NÃO	**Razão Social do Garantidor** N/A	**CNPJ do Garantidor** N/A

Garantia Real? SIM	**Razão Social do Garantidor** SUKCES GAMON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA. ("Gamon") SUKCES STRUMIEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA. (“Strumien”) SUKCES RZEKA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA. (“Rzeka”) SUKCES KLAPON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA. (“Klapon”)	**CNPJ do Garantidor** 61.873.104/0001-03 61.860.393/0001-06 60.507.656/0001-27 61.841.741/0001-90

Descrição da garantia
A alienação fiduciária da totalidade dos Imóveis de propriedade das Cedentes, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis e endosso dos Seguros

Admite resgate SIM	**Resgate a partir de** **A qualquer tempo**	**Fórmula de resgate** Sim

Admite amortex? SIM	**Amortex a partir de** **Data de emissão** **A qualquer tempo**	**Fórmula de amortex** Não

Admite recompra? Sim	**Recompra a partir de** **A qualquer tempo**	**Cláusula de vcto antecipado?** SIM	**Previsão de pagamento de prêmio (Sim/Não)** Sim

Tipo de oferta Pública	**Rito da Oferta** Automática	**Público da oferta** Profissional	**Bookbuilding** Não	**Distribuição parcial** Não
Regime de colocação Melhores esforços	**Forma de integralização** A vista em moeda	**Admite ágio ou deságio** Sim	**Admite chamada de capital?** Sim	**Data de início de negociação** Após divulgação do

Docusign Envelope ID: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C

	corrente nacional			Anúncio de Início
Título sustentável **Não**	**Certificado por** **N/A**	**Data da verificação** **N/A**	**Guia de padronização** **N/A**	**Rating** **N/A**

Certificate Of Completion

Envelope Id: A48DC665-36FF-4CB6-860B-AE9A3F06002C
Subject: Complete com o Docusign: CRI SuccesPar - Termo de Securitização (CB 22.12.2025).docx
Source Envelope:
Document Pages: 593
Certificate Pages: 6
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

Signatures: 4
Initials: 0

Status: Completed

Envelope Originator:
Jerson Aranha
AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 949 - ANDAR 10
PINHEIROS
SP, SP 05426-100
Jerson.Aranha@cesconbarrieu.com.br
IP Address: 2804:3c64:cbfe:

Record Tracking

Status: Original
12/22/2025 6:17:29 PM

Holder: Jerson Aranha
Jerson.Aranha@cesconbarrieu.com.br

Location: DocuSign

Signer Events	Signature	Timestamp
BIANCA GALDINO BATISTELA ID: 090.766.477-63 af.assinaturas@oliveiratrust.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5 Signer CPF: 09076647763 Subject: CN=BIANCA GALDINO BATISTELA:09076647763	DocuSigned by: 5D86604FCE314D2... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 177.26.72.84 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.4 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://repositorio.serpro.gov.br/docs/dpcacserprorfb.pdf	Sent: 12/22/2025 6:27:52 PM Viewed: 12/22/2025 7:13:07 PM Signed: 12/22/2025 7:13:56 PM
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 12/22/2025 7:13:07 PM ID: 6fb2f887-e510-4921-946c-6980a4b7923a		
Lucas Figueiredo de Oliveira ID: 089.386.769-19 lucas.oliveira@opea.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: AC SAFEWEB RFB v5 Signer CPF: 08938676919 Subject: CN=LUCAS FIGUEIREDO DE OLIVEIRA:08938676919	Signed by: CEF575E90AD147E... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 179.191.78.106 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.48 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://repositorio.acsafeweb.com.br/ac-safewebrfb/dpc-acsafewebrfb.pdf	Sent: 12/22/2025 6:27:53 PM Viewed: 12/22/2025 6:33:21 PM Signed: 12/22/2025 6:38:02 PM
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 12/22/2025 6:37:38 PM ID: 51852951-9cfa-4616-8bf4-5f6adbfdfb17		

Signer Events	Signature	Timestamp
Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira ID: 092.675.697-40 af.assinaturas@oliveiratrust.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5 Signer CPF: 09267569740 Subject: CN=MARIA CAROLINA ABRANTES LODI DE OLIVEIRA:09267569740	 Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 177.26.72.84 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.4 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://repositorio.serpro.gov.br/docs/dpcacserprorfb.pdf	Sent: 12/22/2025 6:27:52 PM Viewed: 12/22/2025 7:14:31 PM Signed: 12/22/2025 7:15:17 PM
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 12/22/2025 7:14:31 PM ID: a1176777-27b0-4792-8dbc-77a588fe8cc2		
THIAGO STOROLI LUCAS ID: 470.335.718-60 thiago.storoli@opea.com.br Procurador Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: AC SAFEWEB RFB v5 Signer CPF: 47033571860 Subject: CN=THIAGO STOROLI LUCAS:47033571860	 Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 179.191.78.106 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.48 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://repositorio.acsafeweb.com.br/ac-safewebrfb/dpc-acsafewebrfb.pdf	Sent: 12/22/2025 6:27:53 PM Viewed: 12/22/2025 6:31:32 PM Signed: 12/22/2025 6:32:45 PM
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 12/22/2025 6:31:32 PM ID: 10357047-2e1a-488c-9e29-5b40f7551d7e		

In Person Signer Events	Signature	Timestamp

Editor Delivery Events	Status	Timestamp

Agent Delivery Events	Status	Timestamp

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp

Certified Delivery Events	Status	Timestamp

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Ana Campos ana.campos@cesconbarrieu.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None) **Electronic Record and Signature Disclosure:** Not Offered via Docusign	COPIED	Sent: 12/22/2025 6:27:51 PM Viewed: 12/22/2025 7:17:06 PM

Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	12/22/2025 6:27:53 PM
Certified Delivered	Security Checked	12/22/2025 6:31:32 PM
Signing Complete	Security Checked	12/22/2025 6:32:45 PM
Completed	Security Checked	12/22/2025 7:15:22 PM

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Cescon Barrieu Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Cescon Barrieu Advogados:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: rafael.alves@cesconbarrieu.com.br

To advise Cescon Barrieu Advogados of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Cescon Barrieu Advogados

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Cescon Barrieu Advogados

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Cescon Barrieu Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Cescon Barrieu Advogados during the course of your relationship with Cescon Barrieu Advogados.

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 488ª (QUADRINGENTÉSIMA OCTOGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.

Pelo presente instrumento particular:

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com registro de companhia securitizadora na categoria "S1" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 477, com sede na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, São Paulo - SP, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de representante da comunhão dos titulares de CRI, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário").

CONSIDERANDO QUE:

(i) em 22 de dezembro de 2025, as Partes celebraram o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 488ª (quadringentésima octogésima oitava) Emissão, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Sendas Distribuidora S.A.*" ("Termo de Securitização"), o qual rege os termos e condições dos certificados de recebíveis imobiliários da 488ª (quadringentésima octogésima oitava) emissão da Emissora ("CRI");

(ii) em razão (i) da celebração de determinados Documentos da Operação, que não haviam sido assinados quando da celebração do Termo de Securitização (conforme definido no Termo de Securitização); (ii) de determinadas condições comerciais ajustadas entre as partes de determinados Documentos da Operação; (ii) de exigências formuladas pela B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 ("B3"), as Partes, em conjunto, decidiram alterar o Termo de Securitização;

(iii) os CRI não foram subscritos e integralizados até a presente data, de modo que não se faz necessária nova aprovação societária pela Emissora, pelas Cedentes ou aprovação por Assembleia Geral especialmente convocada para este fim; e

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

(iv) em decorrência das alterações realizadas no Termo de Securitização por meio deste Aditamento, as Partes desejam consolidar o Termo de Securitização na forma do **Anexo A** deste Aditamento.

As Partes celebram o presente "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 488ª (quadringentésima octogésima oitava) Emissão, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Sendas Distribuidora S.A.*" ("Primeiro Aditamento"), observadas as cláusulas, condições e características abaixo.

1. DEFINIÇÕES

1.1. Os termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Primeiro Aditamento que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização.

2. ALTERAÇÕES

2.1. As Partes decidem, de comum acordo, atualizar o endereço da sede da Emissora, o qual passará a vigorar nos termos do Anexo A ao presente Primeiro Aditamento.

2.2. Tendo em vista o disposto no Considerando "**(ii)**" acima, as Partes resolvem alterar determinados termos e condições do Termo de Securitização, inclusive as redações: **(a)** da definição de "Aplicações Financeiras", da "Conta Arrecadadora", do "Valor Inicial do Fundo para Quitação da Dívida Existente", do "Contrato de Cessão", do "Contrato de Distribuição", e da "Escritura de Emissão de CCI" constantes da Cláusula 1.1 do Termo de Securitização; e **(b)** das Cláusulas 3.11.2, alínea (i), 6.2.3 e 6.2.4, do Termo de Securitização; de modo que passam a vigorar com a redação prevista no Anexo A ao presente Primeiro Aditamento.

2.3. As Partes resolvem alterar o Anexo II, o Anexo VIII e o Anexo X do Termo de Securitização, que passam a vigorar conforme o **Anexo A** deste Primeiro Aditamento.

2.4. Por fim, as Partes concordam que o Termo de Securitização, a partir da presente data, passará a vigorar conforme a versão consolidada, constante do **Anexo A** ao presente Primeiro Aditamento, sendo certo que os anexos do Termo de Securitização que não constam no Anexo A do presente Primeiro Aditamento permanecem válidos e inalterados.

3. RATIFICAÇÕES

3.1. As alterações feitas no Termo de Securitização por meio deste Primeiro Aditamento não implicam novação.

3.2. Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as demais Cláusulas, itens, características e condições constantes do Termo de Securitização, conforme previstas no Termo de Securitização e eventualmente não expressamente alteradas por este Primeiro Aditamento.

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

3.3. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 3.2 acima, a Emissora e o Agente Fiduciário ratificam e renovam, neste ato, as respectivas declarações e garantias que prestaram no Termo de Securitização, as quais permanecem suficientes, precisas, consistentes, verdadeiras, corretas, atualizadas e plenamente válidas e eficazes nesta data.

4. DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. Caráter Irrevogável e Irretratável. O presente Primeiro Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

4.2. Divisibilidade. Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

4.3. Assinatura Eletrônica. As Partes reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, reconhecendo, portanto, a validade da formalização do presente Primeiro Aditamento pelos referidos meios.

4.4. As Partes convencionam que, para todos os fins de direito: (i) a data de início da produção de efeitos do presente Primeiro Aditamento será a data nele indicada, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que tal (is) Parte(s), desde logo, concorda com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada; e (ii) o local de celebração deste Primeiro Aditamento será a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ainda que qualquer signatário se encontre em localidade diversa por ocasião da assinatura eletrônica deste instrumento.

5. LEGISLAÇÃO E FORO DE ELEIÇÃO

5.1. Legislação Aplicável. Este Primeiro Aditamento é regido e interpretado, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

5.2. Foro de Eleição. Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, como competente para dirimir toda e qualquer disputa decorrente do presente Primeiro Aditamento, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

5.3. A Emissora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Código de Processo Civil.

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Primeiro Aditamento, em formato eletrônico, dispensada a presença testemunhas, nos termos do parágrafo 4º do art. 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo, 27 de dezembro de 2025.

(assinaturas nas páginas seguintes)

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

(Página de Assinatura do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 488ª (quadringentésima octogésima oitava) Emissão, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Sendas Distribuidora S.A.)

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Agente Fiduciário

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

ANEXO A

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 488ª (QUADRINGENTÉSIMA OCTOGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 477, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no CNPJ sob o n° 02.773.542/0001-22 e perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.157.648, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Securitizadora" ou "Emissora"); e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Bairro Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário");

Quando referidos em conjunto, a Emissora e o Agente Fiduciário serão denominados "Partes" e, individualmente, "Parte".

Celebram o presente Termo de Securitização (conforme definido abaixo), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) aos certificados de recebíveis imobiliários da 488ª (quadringentésima octogésima oitava) emissão da Emissora ("CRI"), em série única, para distribuição pública, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII, (a) da Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo), por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM, destinada a Investidores Profissionais (conforme definido abaixo), da Lei n.º 9.514 (conforme definido abaixo), da Lei n.º 14.430 (conforme definido abaixo) e da Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo), o qual será regido pelas cláusulas a seguir.

II – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste Termo de Securitização. Além disso, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo de Securitização servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (ii) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula Primeira aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo de Securitização, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo de Securitização; e (vii) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados.

"Agente Fiduciário"	A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada;
"Alienação Fiduciária de Imóveis":	A alienação fiduciária da totalidade dos Imóveis de propriedade das Cedentes, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis;
"ANBIMA":	Associação Brasileira das Entidades do Mercado Financeiro e de Capitais;
"Anúncio de Encerramento"	Significa o anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160;
"Anúncio de Início"	Significa o anúncio de início da Oferta relativo aos CRI, a ser divulgado nos termos do artigo 59, parágrafo 3º da Resolução CVM 160;
"Aplicações Financeiras Permitidas"	Significam os investimentos em renda fixa com liquidez diária e de baixo risco, feitos com os recursos do Patrimônio Separado depositados na Conta do Patrimônio Separado, a título de Fundo de Despesas e Fundo Para Quitação da Dívida Existente, a exclusivo critério da Emissora, de acordo com as opções disponíveis, exclusivamente em letras financeiras do tesouro (LTF) e/ou operações compromissadas com lastro em letras financeiras do tesouro (LTF), desde que firmadas junto ainstituições financeiras de primeira linha com classificação de risco nacional igual ou acima de "AAA(bra)", emitido pela Fitch Ratings. Caso ocorra o rebaixamento da

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

	classificação de risco pela Fitch Ratings, das instituições financeiras em que os recursos estão sendo alocados, a Securitizadora deverá, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da divulgação do referido rebaixamento, providenciar a alteração das instituições financeiras em que os referidos recursos estão sendo alocados, para que voltem a atender os critérios mencionados. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, 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, bem como não garante rentabilidade mínima. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé, dolo ou culpa grave da Securitizadora, conforme decisão transitada em julgado bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes no ato do investimento em título em desacordo com o acima previsto. Sem prejuízo do disposto acima nenhuma aplicação financeira permitida poderá ser realizada em qualquer instituição financeira, fundo de investimento, pessoa física ou jurídica ou qualquer sociedade que seja parte relacionada com a Securitizadora ou que atenda a propósitos de interesse exclusivo da Securitizadora;
"Assembleia Especial de Titulares dos CRI" ou "Assembleia Especial":	Conforme definido na Cláusula Quatorze deste instrumento;
"Atualização Monetária"	Tem o seu significado atribuído na Cláusula 3.6 deste Termo de Securitização;
"Auditor Independente do Patrimônio Separado":	Significa a **CLA - CLIFTON ALLEN BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.**, estabelecida no Estado de São Paulo, cidade de São Paulo, na AVENIDA DAS NACOES UNIDAS, n° 11541 18° andar CONJ. 182, BROOKLIN PAULISTA, CEP 04578-907, inscrita sob o CNPJ: 54.080.721/0001-88, na qualidade de auditor independente contratado pela Emissora para auditoria do Patrimônio Separado. Bem como qualquer outro prestador de serviço que vier substituí-lo a qualquer momento;
"B3":	Significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

	Praça Antônio Prado, n.º 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25;
"Agente Liquidante":	Significa a **OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, 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 nº 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, nº 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, na qualidade de instituição responsável pela liquidação financeira dos CRI, sendo que essa definição inclui qualquer outra instituição financeira que venha a suceder o atual Agente Liquidante na prestação de serviços de liquidação financeira com relação aos CRI;
"CCI":	Significam as cédulas de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, que representam a totalidade dos Créditos Imobiliários;
"Cedentes":	Significam a Gamon, a Strumien, a Rzeka, e a Klapon, quando mencionadas em conjunto;
"CETIP21":	O CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
"Código ANBIMA":	Significa o "*Código de Ofertas Públicas*", em vigor nesta data;
"Conta do Patrimônio Separado":	Significa a Conta Centralizadora e a Conta Arrecadadora, em conjunto;
"Conta Arrecadadora":	É a conta corrente n.º 98765-0, agência 0910, do **ITAÚ UNIBANCO S.A.** (n.º 341), de titularidade da Emissora, destinada a centralização do recebimento dos Créditos Imobiliários. Esta conta é abrangida pelo Regime Fiduciário e segregado do patrimônio particular da Emissora. Os Créditos Imobiliários serão arrecadados exclusivamente na Conta Arrecadadora, sediada no banco Itaú Unibanco S.A., nesta data com a nota rating nacional 'AAA(bra)'. Se em qualquer momento houver rebaixamento do Rating do Itaú Unibanco S.A., a Securitizadora deverá indicar, em até 60 (sessenta) dias contados do rebaixamento,

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

	outra conta para fins de substituição da Conta Arrecadadora, em outra instituição financeira com Rating nacional 'AAA(bra)' Nacional emitido pela Fitch Ratings. O aditamento a este Termo de Securitização para fins de formalização da nova Conta Arrecadadora, se necessário, será dispensado de convocação ou realização de Assembleia Especial;
"Conta Centralizadora"	É a conta corrente n.º 12620-9, agência 0001, de titularidade da Securitizadora e vinculado ao Patrimônio Separado dos CRI na Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (535), sendo certo que os recursos nela depositados não poderão permanecer de um dia para o próximo;
"Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis"	Significam os contratos de alienação fiduciária dos Imóveis celebrados ou a serem celebrados, conforme o caso, entre a Emissora e os Cedentes, para formalização das Alienações Fiduciárias de Imóveis;
"Contrato de Cessão":	O "*Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" celebrado entre os Cedentes e a Emissora, em 24 de dezembro de 2025, por meio do qual os Cedentes cederam à Emissora os Créditos Imobiliários, pelo Valor da Cessão;
"Contrato de Distribuição":	O "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 488ª (quadringentésima octogésima oitava) Emissão, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Sendas Distribuidora S.A.*", celebrado em 23 de dezembro de 2025 entre a Emissora, o Coordenador Líder e os Cedentes;
"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.
"Contratos de Locação":	Em conjunto, os contratos de locação dos Imóveis, celebrados entre cada um dos Cedentes, na qualidade de locadores, e a Devedora, na qualidade de locatária, os quais serão identificados no Anexo II deste Termo de Securitização previamente à primeira integralização dos CRI;
"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,

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

	com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04;
"Créditos Imobiliários":	Significam direitos creditórios oriundos dos Contratos de Locação, os quais incluem a totalidade dos aluguéis mensais, bem como, conforme aplicável, dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, seguros, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos legais e/ou contratuais decorrentes dos Contratos de Locação;
"Créditos do Patrimônio Separado":	Significam, em conjunto, (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) a Conta Centralizadora e Conta Arrecadadora e todos os valores que venham a ser depositados em ambas, incluindo o Fundo de Despesas e o Fundo Para Quitação da Dívida Existente; (iii) as Garantias; e (iv) bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (iii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão;
"CRI em Circulação":	Significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos (i) aqueles de titularidade da Emissora, da Locatária, dos Cedentes ou da Devedora; (ii) os que sejam de titularidade de empresas ou entidades ligadas direta ou indiretamente à Emissora, à Locatária, aos Cedentes ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum; ou (iii) qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleias Especiais;
"CRI":	São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 488ª (quadringentésima octogésima oitava) Emissão da Emissora, em série única;
"CVM":	É a Comissão de Valores Mobiliários;
"Data de Aniversário":	Significa todo dia 15 (quinze) de cada mês, e caso o dia 15 (quinze) não seja Dia Útil, será considerado o Dia Útil imediatamente subsequente;
"Data de Atualização":	Significa toda Data de Aniversário do mês de janeiro de cada ano;

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

"Data de Vencimento":	É o dia 17 de dezembro de 2040;
"Data de Verificação do LTV Máximo"	O dia 20 de dezembro de cada ano ou o Dia Útil posterior se tal dia não for Dia Útil;
"Data de Integralização dos CRI":	É a data ou datas em que ocorrem a integralização dos CRI;
"Data de Emissão":	É o dia 15 de dezembro de 2025;
"Dia Útil" ou "Dias Úteis":	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
"Dívida Existente"	Tem o significado descrito na Cláusula 9.4.3 abaixo;
"Documentos da Operação":	Em conjunto, (i) os Contratos de Locação; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) as CCI; (iv) os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) o Contrato de Cessão; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) este Termo de Securitização; (viii) as intenções de investimento nos CRI (ix) os avisos, anúncios e comunicados divulgados no âmbito da Oferta; (x) quaisquer outros documentos, inclusive materiais publicitários da Oferta, contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento nos CRI; e (xi) os demais instrumentos celebrados ou que venham a ser celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta e demais contratos, anexos, e outros títulos e documentos firmados no âmbito dos instrumentos acima referidos (conforme prorrogados, alterados e/ou aditados de tempos em tempos);
"Emissão":	É a presente emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 488ª (quadringentésima octogésima oitava) emissão, em classe e série única, da Emissora;
"Emissora":	Significa a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, acima qualificada;
"Encargos Moratórios":	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força deste Termo de Securitização, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

	cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, calculados desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, acrescido da Atualização Monetária, se aplicável, e da Remuneração devida, que continuará a incidir sobre o valor original do débito em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial. Sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas que não a Securitizadora, tais encargos não terão efeito sobre a Securitizadora;
"Escriturador":	Significa o **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar, bairro Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI;
"Escritura de Emissão de CCI ":	O *"Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" celebrado em 24 de dezembro de 2025, entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, por meio do qual a Emissora emitiu as CCI;
"Fundo de Despesas":	Tem o seu significado atribuído na Cláusula 9.4 deste Termo de Securitização;
"Fundo Para Quitação da Dívida Existente"	Tem o significado descrito na Cláusula 9.4.3 abaixo;
"Fundo de Garantia LTV"	Tem o significado descrito na Cláusula 9.4.5 abaixo;
"Gamon"	Significa a **SUKCES GAMON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Ibirapuera, n° 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 12, Indianópolis, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.028-900, inscrita no CNPJ sob o nº 61.873.104/0001-03, e registrada perante a JUCESP sob o NIRE 3526748009;
"Garantias"	Significam a Alienação Fiduciária de Imóveis e o endosso dos Seguros, quando mencionadas em conjunto, bem como quaisquer outras garantias eventualmente constituídas em garantia dos Créditos Imobiliários;

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

"IGP-M/FGV":	O Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
"Imóveis":	Significam os objetos dos Contratos de Locação, conforme descritos no Anexo II deste Termo de Securitização;
"Instituição Custodiante"	Significa a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, conforme acima qualificada;
"Investidores Profissionais" ou "Investidores":	Significam as instituições, entidades e pessoas naturais ou jurídicas que atendam aos critérios estabelecidos no artigo 11, e conforme aplicável, 13 da Resolução CVM 30;
"IPCA/IBGE" ou "IPCA":	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
"Klapon"	Significa a **SUKCES KLAPON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.,** sociedade limitada, com sede na Avenida Ibirapuera, n° 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 17, Indianópolis, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.028-900, inscrita no CNPJ sob o nº 61.841.741/0001-90, e registrada perante a JUCESP sob o NIRE 35267464061;
"Lei das Sociedades por Ações":	É a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
"Lei de Locação":	É a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada;
"Lei n.º 10.931":	É a Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
"Lei n.º 6.385":	É a Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada;
"Lei n.º 9.514":	É a Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
"Lei n.º 14.430":	A Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor;
"Legislação Anticorrupção e	Significa as Leis nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 14.133, de 1º de abril de 2021, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 7.492, de 16

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

Antilavagem de Dinheiro”:	de junho de 1986, e nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, as Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (*Foreign Corrupt Practices Act*) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (*United Kingdom Bribery Act*), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (*Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*), de 1997;
“Legislação Socioambiental”:	Significa as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a parte atue;
“Locatária” ou “Devedora”:	Significa a **SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, n.º 6.000, lote 2 Pal 48959 Anexo A, Jacarepaguá, CEP 22775-005, inscrita no CNPJ sob o nº 06.057.223/0001-71;
“LTV Máximo”	Significa partir da Primeira Data de Verificação do LTV Máximo e em cada Data de Verificação do LTV Máximo subsequente, a razão entre (i) o saldo devedor dos CRI; e (ii) o somatório do Valor Atualizado (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária) dos Imóveis objeto das Alienações Fiduciárias e dos montantes depositados no Fundo de Garantia LTV, o qual deverá ser igual ou inferior a 65% (sessenta e cinco por cento).
“Meios de Divulgação”:	Significa a página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) do Coordenador Líder; (iii) B3; e (iv) da CVM;
“MDA”:	O Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, para distribuição primária;
“Obrigações Garantidas”:	Significam (i) os Créditos Imobiliários; (ii) a totalidade das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários; (iii) a totalidade das obrigações pecuniárias ou não, assumidas pelos Cedentes nos termos do Contrato de Cessão, tais como a Recompra Compulsória e a Multa Indenizatória;

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

	e (iv) todos e quaisquer tributos, taxas, honorários advocatícios e despesas judiciais e/ou extrajudiciais incidentes sobre a excussão das Garantias;
"Oferta":	A distribuição pública dos CRI realizada sob o rito de registro automático, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII, inciso (a) da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada exclusivamente a Investidores Profissionais;
"Operação"	Significa a presente operação de securitização objeto deste Termo de Securitização.
"Patrimônio Separado":	É o patrimônio constituído pela Emissora, após a instituição do Regime Fiduciário, o qual abarcará os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e as Garantias, incluindo a Conta do Patrimônio Separado e os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, nos termos dos artigos 25 e 26 da Lei n.º 14.430. O Patrimônio Separado destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
"Período de Capitalização":	O intervalo de tempo que se inicia (i) na primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração do CRI respectivo (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na data do último pagamento efetivo da Remuneração (inclusive) e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração do CRI respectivo, conforme o caso (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;
"Primeira Data de Verificação LTV Máximo"	Significa o dia 20 de dezembro de 2026;
"Regime Fiduciário":	Significa o regime fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, por deste Termo de Securitização, na forma dos artigos 25 e 26 da Lei n.º 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

	Separado, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos CRI a eles afetados;
"Regras e Procedimentos ANBIMA"	Significa as "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, conforme em vigor na presente data;
"Remuneração"	Tem o seu significado atribuído na Cláusula 3.6 deste Termo de Securitização;
"Resolução CVM 17":	Significa a Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada;
"Resolução CVM 30":	Significa a Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;
"Resolução CVM 60":	Significa a Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada;
"Resolução CVM 160":	Significa a Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;
"Recompra Facultativa"	Significa a possibilidade dos Cedentes realizarem a recompra antecipada facultativa de parte ou da totalidade dos Créditos Imobiliários a qualquer tempo a partir do 24 (vigésimo quarto) mês (exclusive), contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de dezembro de 2027 pelo valor do saldo dos CRI, nos termos previstos no Contrato de Cessão, acrescido de Prêmio, conforme abaixo definido na Cláusula 6.1.3;
"Rzeka"	Significa a **SUKCES RZEKA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.,** sociedade limitada, com sede na Alameda dos Arapanes, n° 631, bloco II, conjunto 111, sala 08, Moema, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.524-001, inscrita no CNPJ sob o nº 60.507.656/0001-27, e registrada perante a JUCESP sob o NIRE 35266255816;
"Seguro"	Significam as apólices de seguros contratadas em relação aos Imóveis e que serão objeto de endosso em favor da Emissora ou de contratação em benefício da Emissora, conforme o caso e conforme previsto no Contrato de Cessão;

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

"Strumien"	Significa a **SUKCES STRUMIEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Ibirapuera, n° 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 14, Indianópolis, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.028-900, inscrita no CNPJ sob o nº 61.860.393/0001-06, e registrada perante a JUCESP sob o NIRE 35267474694;
"Taxa de Administração"	Significa a taxa de administração devida à Securitizadora, conforme Anexo VIII ao presente Termo de Securitização;
"Termo" ou "Termo de Securitização":	Significa o presente "*Termo De Securitização De Créditos Imobiliários, em Série Única, da 488ª (Quadringentésima Octogésima Oitava) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados Em Créditos Imobiliários Devidos Pela Sendas Distribuidora S.A.*", conforme eventualmente aditado de tempos em tempos;
"Titulares dos CRI":	Significa os investidores detentores de CRI;
"Valor da Cessão":	Significa o preço da cessão dos Créditos Imobiliários, conforme estabelecido no Contrato de Cessão, correspondente à soma do Valor de Cessão Araguaína, do Valor de Cessão Araruama, do Valor de Cessão Ribeirão Preto, do Valor de Cessão Capão Redondo, no valor total de R$ 276.000.000,00 (duzentos e setenta e seis milhões de reais);
"Valor da Cessão Araguaína"	Significa o preço a ser pago pela Emissora pela cessão dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Araguaína, correspondente a R$ 26.869.802,96 (vinte e seis milhões, oitocentos e sessenta e nove mil, oitocentos e dois reais e noventa e seis centavos);
"Valor da Cessão Araruama"	Significa o preço a ser pago pela Emissora pela cessão dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Araruama, correspondente a R$ 54.615.362,44 (cinquenta e quatro milhões, seiscentos e quinze mil, trezentos e sessenta e dois reais e quarenta e quatro centavos);
"Valor da Cessão Capão Redondo"	Significa o preço a ser pago pela Emissora pela cessão dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Capão Redondo, correspondente a R$ 111.561.859,33 (cento e onze milhões, quinhentos e sessenta e um mil, oitocentos e cinquenta e nove reais e trinta e três centavos);

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

"Valor da Cessão Ribeirão Preto"	Significa o preço a ser pago pela Emissora pela cessão dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Ribeirão Preto, correspondente a R$ 82.952.975,27 (oitenta e dois milhões, novecentos e cinquenta e dois mil, novecentos e setenta e cinco reais e vinte e sete centavos);
"Valor Inicial do Fundo de Despesas"	R$130.000,00 (cento e trinta mil reais);
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas"	R$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais).
"Valor Inicial do Fundo Para Quitação da Dívida Existente"	R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais).
"Valor Mínimo do Fundo Para Quitação da Dívida Existente"	Significa o montante de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), o qual deverá ser observado, mensalmente, até a quitação da Dívida Existente.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Por meio de aditamento a este Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na Cláusula Terceira abaixo.

2.2. Autorização: 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 em29 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.

2.3. Origem dos Créditos Imobiliários: As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, foram emitidas sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, nos termos da Lei n.º 10.931.

2.3.1. A Escritura de Emissão de CCI pelas quais as CCI foram emitidas, será devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931.

2.3.2. Os Cedentes declararam, no âmbito do Contrato de Cessão, que a operação de securitização e os Créditos Imobiliários cumprem com todos os requisitos estabelecidos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada, em especial não serem os Créditos Imobiliários decorrentes de operações entre partes relacionadas, 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.

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

2.4. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão custodiados junto à Instituição Custodiante, conforme previsto nos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60, bem como serão registrados na B3, pela Securitizadora, conforme previsto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei n.º 14.430, sendo o Regime Fiduciário instituído por meio da declaração constante do Anexo VII a este Termo de Securitização.

2.4.1. A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei n.º 10.931 e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

2.4.2. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

2.4.3. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Securitizadora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

2.5. Vinculação: A Emissora declara que, por meio deste Termo de Securitização, são vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, de sua titularidade, com valor total de R$ 534.151.740,00 (quinhentos e trinta e quatro milhões cento e cinquenta mil setecentos e quarenta reais), na Data de Emissão.

2.6. Aquisição dos Créditos Imobiliários: A titularidade dos Créditos Imobiliários será adquirida pela Emissora mediante a celebração do Contrato de Cessão e previamente à primeira integralização dos CRI.

2.7. Valor da Cessão: Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Emissora pagará aos Cedentes, o Valor da Cessão, nos prazos e termos a serem previstos no Contrato de Cessão, observado que serão descontados do Valor da Cessão, por conta e ordem dos Cedentes, na proporção que cada valor de cessão representa em face do Valor da Cessão: (a) o montante correspondente às despesas incorridas com a estruturação da Oferta, conforme descritas no Anexo VIII deste Termo de Securitização ("Despesas Iniciais"); (b) o montante necessário para a constituição do Fundo de Despesas; e (c) apenas e exclusivamente do Valor da Cessão Araguaína o montante correspondente ao Valor Inicial do Fundo para Quitação da Dívida Existente.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

3.1. Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, possuem as seguintes características:

a) Emissão: 488ª (quadringentésima octogésima oitava);

b) Série: única;

c) Data de Emissão: 15 de dezembro de 2025;

d) Quantidade de CRI: Serão emitidos 276.000 (duzentos e setenta e seis mil) CRI;

e) Valor Total da Emissão: O Valor Total da Emissão será de R$ 276.000.000,00 (duzentos e setenta e seis milhões de reais) ("Valor Total da Emissão");

f) Valor Nominal Unitário: R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;

g) Distribuição parcial: Não será admitida a distribuição parcial dos CRI, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160;

h) Prazo da Emissão e Data de Vencimento: Os CRI terão prazo de vencimento de 5.481 (cinco mil quatrocentos e oitenta e um) dias, a contar da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 17 de dezembro de 2040 ("Data de Vencimento");

i) Lastro dos CRI: Os CRI serão lastreados pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI;

j) Reajuste: Não aplicável;

k) Atualização Monetária: o Valor Nominal Unitário dos CRI serão atualizados monetariamente, nos termos da Cláusula 3.5 abaixo;

l) Remuneração: A partir da primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Atualizado incidirão juros remuneratórios correspondentes a 8,7895% (oito inteiros e sete mil oitocentos e noventa e cinco décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive);

m) Periodicidade de Pagamento de Amortização: Mensalmente, nas datas de pagamento previstas no Anexo I a este Termo de Securitização;

n) Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI: Os valores relativos à Remuneração dos CRI serão pagos mensalmente, nas datas de pagamento previstas no Anexo I a este Termo de Securitização

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

(cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI" ou "Data de Pagamento"); *[Opea: A Seção foi excluída na consolidação, por qual motivo?]*

o) Incorporação de Juros: Conforme datas previstas no Anexo I a este Termo de Securitização, haverá incorporação dos juros em 15/01/26 apenas.

p) Regime Fiduciário: Sim;

q) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;

r) Local de Emissão: Cidade e Estado de São Paulo;

s) Garantia flutuante: Não;

t) Garantias: Os CRI não contarão com nenhum tipo de garantia. Não obstante, nos termos dos Documentos da Operação, as Obrigações Garantidas contarão com a Alienação Fiduciária de Imóveis e o endosso dos Seguros, observado o disposto nas Cláusulas 5.1 e seguintes do presente Termo de Securitização;

u) Código ISIN: BRRBRACIR184;

v) Classificação ANBIMA dos CRI: Nos termos do artigo 4º do Anexo Complementar IX – Classificação de CRI e CRA, das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: (i) Categoria: corporativo, uma vez que os Imóveis e os Créditos Imobiliários deles decorrentes possuem destinação e natureza comercial, nos termos da alínea "b" do inciso I do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; (ii) Concentração: concentrado, uma vez que 100%, ou seja, mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos por um único devedor, qual seja, a Devedora, nos termos da alínea "b" do inciso II do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; (iii) Tipo de Segmento: imóveis comerciais, nos termos da alínea "e" do inciso III do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; (iv) Tipo de Contrato Lastro: contratos de locação, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem dos Contratos de Locação, nos termos da alínea "b" do inciso IV do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. ***Essa classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.***

3.2. Distribuição e Negociação: Os CRI serão distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, em regime de garantia firme de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição, e depositados eletronicamente pela Emissora:

(i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos CRI realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3; e

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

(ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

3.2.1. Os CRI adquiridos no âmbito da Oferta somente poderão ser negociados no mercado secundário, nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160 160 e com o artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, junto **(i)** a Investidores Profissionais, no Dia Útil imediatamente subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento; **(ii)** a investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e, conforme aplicável, 13 da Resolução CVM 30, após decorridos 6 (seis) meses da divulgação do Anúncio de Encerramento. A negociação entre o público investidor em geral não é permitida, uma vez que os requisitos estabelecidos na regulamentação pertinente, na presente data, não se encontram atendido.

3.3. Forma e Comprovação da Titularidade: Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade o extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome do respectivo Titular dos CRI, enquanto estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, será admitido como comprovante de titularidade o extrato emitido pelo Escriturador caso os CRI estejam custodiados eletronicamente na B3.

3.4. Impontualidade no Pagamento: Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força deste Termo de Securitização, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, calculados desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, acrescido da Atualização Monetária, se aplicável, e da Remuneração devida, que continuará a incidir sobre o valor original do débito em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.

3.5. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário, ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado anualmente, pela variação positiva do IPCA/IBGE ("Atualização Monetária"), calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis, desde a 1ª (primeira) Data de Integralização dos CRI ou desde a última Data de Atualização (inclusive), o que ocorrer por último e conforme o caso, até a próxima Data de Atualização (exclusive) ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, de acordo com a seguinte fórmula:

$$\boldsymbol{SD_a = VN_b \times C}$$

onde:

SD_a = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_b = Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, após

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

incorporação de juros, atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
C = Fator das variações anuais acumuladas do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme fórmulas abaixo.

(i) Para o cálculo das atualizações monetárias nas Datas de Atualização (inclusive):

$$C = \left(\frac{NI_m}{NI_{m-1}}\right)$$

NI_m = valor do número-índice do IPCA, referente ao segundo mês imediatamente anterior à Data de Atualização em questão;
NI_{m-1} = valor do número-índice do IPCA, referente ao segundo mês imediatamente anterior à última Data de Atualização;

(i) Para o cálculo dos eventos de Resgate Antecipado entre Datas de Atualização, será considerada a fórmula a seguir.

$$C = \left(\frac{NI_1}{NI_0}\right) \times \left(\frac{NI_2}{NI_1}\right)^{\frac{dup}{dut}}$$

NI_0 = valor do número-índice do IPCA, referente ao segundo mês imediatamente anterior a última Data de Atualização e caso ocorra algum evento de Resgate Antecipado ou Recompra dos CRI entre da Data de Emissão e a 1ª (primeira) Data de Atualização, será considerado para o cálculo o valor do número-índice do IPCA, referente ao mês de Novembro de 2025.
NI_1 = valor do número-índice do IPCA, referente ao segundo mês imediatamente anterior a última Data de Aniversário
NI_2 = valor do número-índice do IPCA, referente ao segundo mês imediatamente anterior a próxima Data de Aniversário

dup = número de dias úteis entre a Data de Integralização ou a última Data de Aniversário, conforme o caso e a data de cálculo;
dut = número de dias úteis entre a última Data de Aniversário e a Data de Aniversário imediatamente subsequente.

Indisponibilidade do IPCA

3.5.1. No caso de indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por mais de 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicada, em sua substituição: (i) o Índice Geral de Preços – Mercado, calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) ("IGP-M"); ou (ii) exclusivamente na ausência deste, a Emissora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial de Titulares de CRI, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, de comum acordo com o Cedente, sobre o novo parâmetro de atualização monetária ("Taxa Substitutiva"). Tal Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ser realizada observando os termos e condições deste Termo de Securitização.

3.5.1.1 Até a deliberação da Taxa Substitutiva, será utilizada a variação acumulada dos 12 (doze) últimos índices publicados anteriormente à data base.

3.5.1.2 Caso o IPCA ou, se aplicável, o IGP-M venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA ou, se aplicável, o IGP-M divulgado passará novamente a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária e do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme aplicável.

3.5.1.3 Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre o Cedente e a Emissora, conforme assim orientada pelos Titulares de CRI ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI por falta de quórum de instalação, em segunda convocação, ou por falta de quórum de deliberação, na forma prevista neste Termo de Securitização, a Emissora deverá informar ao Cedente acerca da deliberação tomada pelos titulares dos CRI, ou a ausência dela, o que acarretará evento de recompra compulsória da totalidade dos Créditos Imobiliários pelo Cedente ("Recompra Antecipada – Indisponibilidade IPCA") no prazo de 30 (trinta) dias contados (a) da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI; (b) da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido, considerando a segunda convocação; ou, com o consequente resgate antecipado da totalidade dos CRI, pelo saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* até a data do efetivo resgate antecipado dos CRI.

3.6. Juros Remuneratórios: A partir da primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Atualizado incidirão juros remuneratórios correspondentes a 8,7895% (oito inteiros e sete mil oitocentos e noventa e cinco décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração"). A Remuneração dos CRI será calculada conforme fórmula abaixo:

$$J_i = VN_a \; x \; (FatorJuros - 1)$$

onde:

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

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

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

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

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

onde:

taxa = 8,7895 (oito inteiros e sete mil oitocentos e noventa e cinco décimos de milésimos) ; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou a última Data do Pagamento de Remuneração (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

3.7. Amortização: O cálculo da amortização será realizado com base na seguinte fórmula, observada a Cláusula Sexta:

$$AMT_i = VN_a \times TA$$

AMT_i = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido na Cláusula 3.5 acima;

TA = Taxa de Amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, conforme Anexo I ao presente Termo de Securitização.

3.8. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3, e/ou, ainda, com os procedimentos adotados pelo Escriturador, para os CRI que não estejam custodiadas eletronicamente na B3, ou ainda na sede da Emissora, se for o caso.

3.9. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora, até o primeiro Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com um dia que não seja considerado um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

3.9.1. Sempre que necessário, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, pelo número de dias necessários para assegurar que entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI sempre decorra até 2 (dois) Dias Úteis, com exceção da Data de Vencimento dos CRI.

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

3.10. Prioridade de Pagamentos: Os Créditos Imobiliários que venham a ser pagos para a Emissora serão utilizados conforme a seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o cumprimento integral do item anterior, quando aplicável ("Ordem de Prioridade"):

(a) Despesas do Patrimônio Separado vencidas, incorridas, não pagas, bem como as despesas do mês corrente, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados do Patrimônio Separado dos CRI, contratado às expensas do Patrimônio Separado dos CRI;

(b) Recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;

(c) Pagamento de quaisquer multas ou penalidades relacionadas aos CRI, incluindo eventuais Encargos Moratórios dos CRI;

(d) Pagamento de eventuais parcelas de remuneração em atraso dos CRI, se houver;

(e) Pagamento de parcela(s) de amortização ordinária dos CRI, vencida(s) e não pagas, se houver;

(f) Pagamento das parcelas de Remuneração dos CRI do respectivo período;

(g) Pagamento de parcela(s) de amortização dos CRI do respectivo período ou valor correspondente em caso de resgate antecipado dos CRI, se aplicável;

(h) Recomposição do Fundo Para Pagamento da Dívida Existente e do Fundo de Garantia LTV; e

(i) Eventuais excedentes serão liberados para os Cedentes nas Contas de Recebimento e na proporção de cada um, a título de resolução da cessão, conforme previsto na Cláusula 3.2.2. do Contrato de Cessão.

3.11. Subscrição e Integralização dos CRI: Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, a seguir definido, em moeda corrente nacional de acordo com os procedimentos da B3. Os CRI serão integralizados à vista, no ato da subscrição, sendo integralizados **(i)** na primeira data de integralização dos CRI ("Data de Integralização"), pelo Valor Nominal Unitário; e (ii) para as demais integralizações, pelo Valor Nominal Atualizado, abaixo definido, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização"). Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a exclusivo critério do Coordenador Líder, no ato de subscrição dos CRI, sendo que, caso aplicável, o ágio ou deságio, conforme o caso, será: **(i)** o mesmo para todos os CRI de cada uma das séries integralizados em uma mesma data; **(ii)** aplicado em função de condições objetivas de mercado, tais como: **(a)** alteração na taxa SELIC; **(b)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(c)**

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

alteração no IPCA; **(d)** alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3, ou **(e)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio, entre outros) divulgada pela ANBIMA; e **(iii)** não poderá alterar os custos totais (custo *all in*) dos Cedentes estabelecidos no Contrato de Cessão.

3.11.1. A integralização dos CRI será realizada via B3, segundo procedimentos de liquidação estabelecidos pelo próprio ambiente.

3.11.2. Os CRI somente serão integralizados após a verificação, pela Securitizadora, das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes Integralização"):

i. protocolo do Contrato de Cessão perante o competente cartório de registro de títulos e documentos;

ii. recebimento, pela Securitizadora, da conclusão da diligência jurídica (*due diligence*) da Operação realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, em padrão de mercado, a exclusivo critério da Securitizadora;

iii. recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelo assessor legal dos Cedentes contratado 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; e

iv. cumprimento integral e cumulativo das condições precedentes descritas no Contrato de Distribuição, a exclusivo critério do Coordenador Líder, ou a sua dispensa pelo Coordenador Líder.

3.12. Regime Fiduciário: Foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, sobre a Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Despesas, o Fundo Para Pagamento da Dívida Existente, Fundo de Garantia LTV e as Garantias, nos termos dos artigos 25, 26 e seguintes da Lei n.º 14.430 e da Cláusula Sétima abaixo. Ainda, o Regime Fiduciário, a ser instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei n.º 14.430.

3.13. Destinação de Recursos: O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Titulares dos CRI será utilizado pela Emissora para pagamento do Valor da Cessão decorrente da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários à Emissora.

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

3.14. A Oferta deverá ser registrada pelo Coordenador Líder perante a ANBIMA, nos termos do art. 15 das Regras e Procedimentos ANBIMA e do art. 19 do Código de Ofertas Públicas, no prazo de 7 (sete) dias contados da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento").

CLÁUSULA QUARTA – FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

4.1. Os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, e, portanto, a Oferta será registrada perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes. O registro da Oferta na CVM observará o rito do registro automático de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários previsto no artigo 26, inciso VIII, inciso (a), da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada exclusivamente a Investidores Profissionais.

4.2. Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o período de distribuição somente terá início após: (i) a obtenção do registro da Oferta pela CVM; e (ii) a divulgação do Anúncio de Início da Oferta, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nos Meios de Divulgação.

4.3. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, nos termos do Contrato de Distribuição ou no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, o que ocorrer primeiro, sendo certo que não haverá a possibilidade de distribuição parcial dos CRI.

4.4. Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

4.5. Declarações: São apresentadas, nos Anexos IV e V ao presente Termo de Securitização, as declarações emitidas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, respectivamente, e nos Anexos VI e VII, ao presente Termo de Securitização, pela Instituição Custodiante e pela Emissora, respectivamente.

CLÁUSULA QUINTA – GARANTIAS

5.1. Garantias: Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da emissão do CRI.

5.1.1. Não obstante, foi avençado no Contrato de Cessão que, com a finalidade de garantir o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, relativas aos CRI, serão constituídas pelos Cedentes as Alienações Fiduciária de Imóveis e o endosso ou contratação em benefício da Emissora dos Seguros, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis e do Contrato de Cessão,

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

respectivamente.

CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

6.1. Resgate Antecipado Obrigatório Total: Os CRI serão resgatados antecipadamente de forma total ("Resgate Antecipado Obrigatório Total"), na hipótese de: (i) ocorrência de um dos Eventos de Recompra Compulsória (conforme definido no Contrato de Cessão) que afete a totalidade dos Créditos Imobiliários, (ii) ocorrência de qualquer Evento de Multa Indenizatória que impacte a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos a serem previstos no Contrato de Cessão; ou (iii) ocorrência de Recompra Facultativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos da a serem previstos no Contrato de Cessão; ou (iv) ocorrência de Pagamento Antecipado – Indisponibilidade IPCA.

6.1.1. A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses acima para promover o Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora deverá informar aos Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, o evento que ensejará o Resgate Antecipado Obrigatório Total, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento ou da data em que ocorrer ou em que devesse ter ocorrido a Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberar sobre um Evento de Recompra Não Automática. Para fins deste dispositivo, a Emissora deverá comunicar a B3 com prazo de antecedência mínimo de 3 (três) Dias Úteis em relação à data em que o respectivo Resgate Antecipado Obrigatório Total será implementado.

6.1.2. Por ocasião do Resgate Antecipado Obrigatório Total previsto nos itens (i) e (ii) da Cláusula 6.1, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento de montante equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, acrescido (i) da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a Data de Pagamento da respectiva Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Obrigatório Total; (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Obrigatório Total, se houver.

6.1.3. Por ocasião do Resgate Antecipado Obrigatório Total em decorrência da Recompra Facultativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, o valor devido pelos Cedentes será equivalente ao saldo devedor dos CRI, a ser apurado na data da efetiva Recompra Facultativa, acrescido de prêmio equivalente a 0,70% (setenta centésimos por cento), conforme fórmula de cálculo abaixo ("Prêmio Recompra Facultativa"):

$$\boldsymbol{Valor\ da\ Recompra\ Facultativa} = \boldsymbol{Saldo\ Devedor\ Atualizado\ dos\ CRI\ X\ Prêmio\ de\ Recompra\ Facultativa\ X\ Duration\ Remane}$$

Sendo:

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

Saldo Devedor Atualizado dos CRI: Saldo devedor atualizado dos CRI, a ser calculado nos termos do Termo de Securitização, bem como eventuais Despesas (conforme abaixo definido), tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos neste Contrato ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data da efetiva Recompra Facultativa.
Prêmio de Recompra Facultativa: 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano

Duration Remanescente: Calculada conforme fórmula abaixo:

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

n = número de pagamentos de remuneração e/ou amortização;

t = número de dias úteis entre a data da Recompra Facultativa e a data prevista de pagamentos de remuneração e/ou amortização programados

FCt = valor projetado de pagamento de remuneração e/ou amortização programados no prazo de t Dias Úteis

i = Remuneração dos CRI, conforme definida na Cláusula 3.6 do Termo de Securitização

6.1.4. A Emissora comunicará os Titulares dos CRI acerca da Recompra Facultativa e consequentemente Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, a qual deverá constar: (i) a data do Resgate Antecipado Obrigatório Total; (ii) menção ao valor do Resgate Antecipado Obrigatório Total; (iii) data de realização da recompra que der causa ao Resgate Antecipado Obrigatório Total; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Obrigatório Total.

6.1.5. Os CRI objeto do Resgate Antecipado Obrigatório Total serão obrigatoriamente cancelados.

6.1.6. A data para realização de qualquer Resgate Antecipado Obrigatório Total deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

6.2. Amortização Extraordinária Obrigatória: Os CRI serão amortizados extraordinariamente de forma parcial ("Amortização Extraordinária Obrigatória"), na hipótese de: (i) ocorrência de um dos Eventos de Recompra Compulsória que afete parcialmente os Créditos Imobiliários, nos termos a serem previstos no Contrato de Cessão, e, consequentemente, na parcela do saldo devedor dos CRI; (ii) ocorrência de qualquer Eventos de Multa Indenizatória que impacte parcialmente os Créditos

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

Imobiliários, nos termos a serem previstos no Contrato de Cessão, e, consequentemente, na parcela do saldo devedor dos CRI; ou (iii) ocorrência de Recompra Facultativa de parte dos Créditos Imobiliários.

6.2.1. A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses acima para promover a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora deverá informar aos Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, o evento que ensejará a Amortização Extraordinária Obrigatória, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento ou da data em que ocorrer ou em que devesse ter ocorrido a Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberar sobre um Evento de Recompra Não Automática. Para fins deste dispositivo, a Emissora deverá comunicar a B3 com prazo de antecedência mínimo de 3 (três) Dias Úteis em relação à data em que o respectivo resgate será implementado.

6.2.2. Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória prevista na Cláusula 6.2, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento de montante equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, acrescido (i) da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a Data de Pagamento da respectiva Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória; (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória, se houver; e (iii) do prêmio calculado de acordo com a fórmula abaixo (exceto se a Amortização Extraordinária Obrigatória for em decorrência do pagamento de Indenização (conforme definido no Contrato de Cessão), hipótese em que não será devido o prêmio):

$$\boldsymbol{Valor\ da\ Amortização\ Extraordinária\ Obrigatória} = \boldsymbol{Saldo\ Devedor\ Atualizado\ dos\ CRI\ X\ Percentual\ Imóvel_n\ X\ Prêmio\ da\ Amortização\ Extraor}$$

Sendo:

Saldo Devedor Atualizado dos CRI: Saldo devedor atualizado dos CRI, a ser calculado nos termos do Termo de Securitização, bem como eventuais Despesas (conforme abaixo definido), tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Cessão ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data da efetiva Recompra Compulsória Parcial.

Percentual imóvel n: $\dfrac{Valor\ da\ Cessão\ do\ imóvel\ n}{Valor\ da\ Cessão}$

Valor da Cessão do Imóvel n: corresponde ao valor correspondente ao Valor de Cessão do respectivo Imóvel, conforme previsto na Cláusula 3.2 do Contrato de Cessão.

Prêmio da Amortização Extraordinária Obrigatória: 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano

Duration Remanescente: Calculada conforme fórmula abaixo:

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

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

n = número de pagamentos de remuneração e/ou amortização;

t = número de dias úteis entre a data da Recompra Compulsória Parcial e a data prevista de pagamentos de remuneração e/ou amortização programados

FCt = valor projetado de pagamento de remuneração e/ou amortização programados no prazo de t Dias Úteis

i = Remuneração dos CRI, conforme definida na Cláusula 3.6 do Termo de Securitização.

6.2.3. Caso ocorra qualquer um dos eventos abaixo relacionados ("Evento de Recompra Automática"), os Cedentes serão obrigados, de forma irrevogável e irretratável, a recomprar total ou parcialmente os Créditos Imobiliários:

(i) parcial, caso a Devedora fique inadimplente em relação ao pagamento de aluguel um determinado Contrato de Locação por prazo superior a 30 (trinta) dias contados do vencimento da respectiva prestação;

(ii) total, em caso de descumprimento por qualquer dos Cedentes de qualquer obrigação pecuniária a eles imposta em qualquer Documento da Operação (exceto pelos Contrato de Locação), conforme aplicável, que não seja sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data estipulada para pagamento, exceto se outro prazo de cura for expressamente previsto no respectivo documento, desde que tal descumprimento não tenha sido ocasionado por ato, omissão ou fato atribuível direta e comprovadamente à Securitizadora ou empresas por ela contratadas;

(iii) parcial, caso sejam realizadas pelos Cedentes ou com sua concordância, e sem a anuência da Securitizadora, a ser obtida mediante realização de Assembleia Especial de Investidores, quaisquer alterações ou aditamentos aos Contratos de Locação, que venham a impactar de forma negativa o prazo, as garantias outorgadas no âmbito dos Contratos de Locação, as Garantias, os termos, condições de pagamento e/ou os valores dos Créditos Imobiliários, o cálculo da Multa Indenizatória, e/ou quaisquer outros aspectos que possam

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

impactar negativamente o fluxo de recebíveis dos Contratos de Locação ou que afetem negativamente os Documentos da Operação;

(iv) total, em caso de ocorrência de: (a) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou qualquer dos Cedentes; (b) pedido de autofalência formulado pela Devedora, qualquer dos Cedentes e/ou por quaisquer das controladas diretas ou indiretas da Devedora e/ou qualquer dos Cedentes; (c) pedido de falência da Devedora, qualquer dos Cedentes e/ou de quaisquer das controladas diretas ou indiretas da Devedora e/ou qualquer dos Cedentes, formulado por terceiros e não devidamente elidido no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, qualquer dos Cedentes e/ou de quaisquer das controladas diretas ou indiretas da Devedora e/ou qualquer dos Cedentes, pelas próprias sociedades, independentemente do processamento do respectivo pedido ou de sua concessão pelo juiz competente; (e) abertura de qualquer outra espécie de concurso de credores com relação à Devedora e/ou qualquer dos Cedentes; (f) pedido de suspensão de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial da Devedora, qualquer dos Cedentes e/ou de quaisquer das controladas diretas ou indiretas da Devedora e/ou qualquer dos Cedentes, nos termos do parágrafo 1º do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada; ou (g) qualquer evento análogo aos procedimentos previstos nos subitens (a) a (f) acima que caracterize comprovado estado de insolvência da Devedora, qualquer dos Cedentes e/ou de quaisquer das controladas diretas ou indiretas da Devedora e/ou qualquer dos Cedentes, nos termos da legislação aplicável;

(v) total, caso a Devedora, que, nesta data, não possui controle acionário detido por qualquer pessoa ou Grupo de Pessoas (conforme definido abaixo), passe a ter Controlador (conforme abaixo definido), inclusive por meio de aquisição de um número de ações representativo da maioria do capital social da Devedora, exceto se, em razão da referida transferência do controle acionário da Devedora, sejam atendidos cumulativamente os requisitos a seguir: (a) as ações da Devedora devem permanecer listadas, até a integral quitação dos CRI, no segmento especial de negociação de ações da B3, denominado "Novo Mercado", conforme "Regulamento do Novo Mercado"; (b) a alteração de controle não poderá causar o rebaixamento do rating nacional mais atualizado da Devedora ou dos CRI, dos dois o maior, a ser divulgado pela S&P, pela Fitch Ratings ou pela Moody's, disponível em data imediatamente anterior à assunção do controle direto ou indireto da Devedora; (c) o novo controlador ou integrantes de bloco de controle não estiver(em) inadimplente(s) e não tiver(em) histórico de inadimplência quanto ao pagamento de qualquer valor devido no âmbito de operações realizadas no mercado financeiro e/ou de capitais nacional; (d) o novo controlador ou integrantes de bloco de controle não tenha(m) violado a Legislação Anticorrupção (conforme definido abaixo); (e) o novo controlador ou integrantes de bloco de controle cumpra(m) as legislações vigentes, incluindo as leis relacionadas à não utilização de trabalho infantil, análogo ao escravo, incentivo à prostituição e violação dos direitos dos silvícolas, e adote(m) as melhores práticas de proteção ao meio ambiente, à segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante ao cumprimento das Leis Socioambientais (conforme definido abaixo); (f) não esteja(m) envolvido(s) em práticas contrárias à Legislação Anticorrupção; (g) o(s) novo(s)

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

detentor(es) do Controle da Devedora não seja(m) entidade(s) ou pessoa(s) exposta(s) politicamente, nos termos da Resolução CVM n.º 50, de 31 de agosto de 2021, conforme em vigor; e (h) no que for aplicável, (h.1) não ser uma Contraparte Restrita (conforme definido abaixo) ou incorporada em um Território Sancionado (conforme definido abaixo) ou (h.2) não ser uma subsidiária das partes indicadas no item (h.1) retro uma Contraparte Restrita. Para fins do presente Contrato, (i) "Controle" e "Controlador" possuem os significados que lhes são atribuídos no artigo 116 da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor; e (ii) "Grupo de Pessoas" significa o grupo de pessoas (a) vinculadas por acordo de voto (incluindo, sem limitação, qualquer pessoa natural ou jurídica, fundo de investimento, condomínio, carteira de títulos, universalidade de direitos, ou outra forma de organização, residente, com domicílio ou com sede no Brasil ou no exterior), seja diretamente ou por meio de sociedades controladas, controladores ou sob controle comum; ou (b) entre as quais haja relação de controle; ou (c) sob controle comum; ou (d) que atuem representando um interesse comum. Incluem-se dentre os exemplos de pessoas representando um interesse comum (a) uma pessoa titular, direta ou indiretamente, de participação societária igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital social da outra pessoa; e (b) duas pessoas que tenham um terceiro investidor em comum que seja titular, direta ou indiretamente, de participação societária igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital de cada uma das duas pessoas. Quaisquer *joint ventures*, fundos ou clubes de investimento, fundações, associações, "*trusts*", condomínios, cooperativas, consórcios, carteiras de títulos, universalidades de direitos, ou quaisquer outras formas de organização ou empreendimento, constituídos no Brasil ou no exterior, serão considerados parte de um mesmo Grupo de Pessoas, sempre que duas ou mais entre tais entidades forem (a) administradas ou geridas pela mesma pessoa jurídica ou por partes relacionadas a uma mesma pessoa jurídica; ou (b) tenham em comum a maioria de seus administradores, sendo certo que, no caso de fundos de investimentos com administrador comum, somente serão considerados como integrantes de um Grupo de Pessoas aqueles cuja decisão sobre o exercício de votos em Assembleias Gerais, nos termos dos respectivos regulamentos, for de responsabilidade do administrador, em caráter discricionário; (iii) "Contraparte Restrita" significa qualquer pessoa, organização ou embarcação (1) designada na lista de Nacionais Especialmente Designados e Pessoas Bloqueadas emitida pelo Escritório de Controle de Ativos Estrangeiros do Departamento do Tesouro dos EUA ("OFAC"), na Lista Consolidada de Pessoas, Grupos e Entidades Sujeitas a Sanções Financeiras da UE ou qualquer lista semelhante de pessoas-alvo emitidas com quaisquer Sanções (incluindo, aquelas emitidas pela República Federativa do Brasil), ou (2) que é, ou faz parte de um governo de um Território Sancionado, ou (3) de propriedade ou controlada por, ou agindo em nome de qualquer um dos anteriores; (iv) "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 nesta data incluem a Crimeia (conforme definido e interpretado nas aplicáveis leis e regulamentos de Sanções), Rússia, territórios de Donetsk e Luhansk, Zaporizhzhia e Kherson, Irã, Coréia do Norte, Síria, Cuba e Venezuela; e (v) "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)

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

promulgada, aplicada, imposta ou administrada por qualquer autoridade sancionadora indicada a seguir (i) Conselho de Segurança das Nações Unidas, União Europeia, OFAC, os Departamentos do Tesouro e do Comércio dos Estados Unidos, o governo do Reino Unido, o Tesouro de Sua Majestade do Reino Unido, conforme aplicável; e/ou (ii) todo e qualquer país que a Emissora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico têm ligação, conforme aplicável; e/ou (iii) os governos, instituições ou agências de qualquer país ou entidade listados nos itens (i) e (ii) anteriores;

(vi) total, em caso de cisão, fusão, incorporação (incluindo incorporação de ações) ou qualquer outra forma de reestruturação societária envolvendo qualquer dos Cedentes, exceto se (a) a reorganização ocorrer entre as Cedentes, e entre controladas dos Cedentes, desde que os Cedentes permaneçam como Controladores das entidades resultantes; ou (b) em caso de cisão de algum dos Cedentes se a entidade que resultar da parcela cindida ou que venha a incorporá-la se torne coobrigada solidária dos Cedentes no âmbito do Contrato de Cessão e observe todos os demais requisitos previstos no Contrato de Cessão e demais Documentos da Operação, inclusive com relação ao cumprimento das Leis Socioambientais, Legislação Anticorrupção e não ser Contraparte Restrita ou incorporada em um Território Sancionado ("Reorganizações Societárias Permitidas");

(vii) cisão, fusão, incorporação (incluindo incorporação de ações) ou qualquer outra forma de reestruturação societária envolvendo a Devedora;

(viii) parcial, em caso de pagamento, pela Devedora, de Indenização referente a quaisquer dos Contratos de Locação (que não a totalidade dos Créditos Imobiliários), observados os prazos e procedimentos previstos nos respectivos Contratos de Locação, observada a Cláusula 6.2.9;

(ix) total, em caso de qualquer alteração de controle de qualquer dos Cedentes, exceto se previamente deliberado em Assembleia Especial de Investidores, nos termos da cláusula 6.2.6 abaixo; e

(x) total, caso qualquer dos Cedentes e/ou a Devedora, ou qualquer parte a eles relacionada, pratique qualquer ato comprovado com o propósito de anular, invalidar ou tornar inexequível a presente Cessão de Créditos, o Contrato de Cessão ou qualquer um dos Documentos da Operação, bem como o pagamento dos Créditos Imobiliários em favor da Securitizadora.

6.2.4. A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo relacionados ("Evento de Recompra Não Automática" e em conjunto com os Eventos de Recompra Automática, "Eventos de Recompra Compulsória") pode acarretar a Recompra Compulsória não automática dos Créditos Imobiliários, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.2.5 abaixo:

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

(i) parcial, caso não seja observado o prazo de 90 (noventa) dias contados da primeira data de integralização dos CRI, prorrogáveis automaticamente por mais um igual período em caso de formulação de exigências pelo respectivo cartório de registro de imóveis, desde que os Cedentes comprovem o atendimento tempestivo das exigências formuladas e prenotação seja mantida até o efetivo registro, para que os Contratos de Alienação Fiduciária estejam devidamente registradas nos respectivos cartórios de registro de imóveis competentes e, consequentemente, com as respectivas Alienações Fiduciárias de Imóveis plenamente constituídas. Neste caso, a Recompra Compulsória apenas será realizada para os Créditos Imobiliários vinculados aos Imóveis afetados pela ausência do registro, nos termos da Cláusula 6.2.9;

(ii) total, em caso de transferência, oneração, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros por qualquer dos Cedentes, dos direitos e obrigações assumidos nos termos de qualquer um dos Documentos da Operação de que seja parte, sem o consentimento prévio por escrito da Securitizadora, exceto se em decorrência de uma Reorganização Societária Permitida;

(iii) total, em caso de descumprimento por qualquer dos Cedentes de qualquer obrigação não pecuniária a eles imposta no Contrato de Cessão ou nos demais Documentos da Operação dos quais são parte, que não seja sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do respectivo inadimplemento, exceto se outro prazo de cura for expressamente previsto nos Documentos da Operação, desde que tal descumprimento afete de forma negativa os Créditos Imobiliários e/ou as Garantias;

(iv) total, caso quaisquer das declarações ou garantias prestadas pelos Cedentes nos Documentos da Operação de que sejam partes seja comprovadamente falsa ou enganosa;

(v) total, caso quaisquer das declarações ou garantias prestadas pelos Cedentes nos Documentos da Operação de que sejam partes seja comprovadamente imprecisa ou incompleta, desde que cause um Efeito Adverso Relevante, conforme abaixo definido;

(vi) total, em caso de violação, por qualquer dos Cedentes, a Devedora ou por qualquer de seus eventuais sucessores, bem como respectivos representantes agindo em seu nome e benefício, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção, pela Devedora, qualquer dos Cedentes ou por qualquer de seus representantes agindo em seu nome e benefício;

(vii) parcial, caso qualquer dos Imóveis seja objeto de penhora, arresto ou qualquer medida judicial de efeito similar, na forma prevista em lei. Neste caso, a Recompra Compulsória apenas

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

será realizada para os Créditos Imobiliários vinculados aos Imóveis afetados, nos termos da Cláusula 6.2.8;

(viii) parcial, caso qualquer das Garantias se torne, por qualquer motivo, insuficiente, inábil, imprópria e/ou imprestável ao fim a que se destina;

(ix) parcial, caso, após o recebimento de qualquer Laudo de Avaliação Anual (conforme definido nos Contratos de Alienação Fiduciária), haja o descumprimento do LTV Máximo, desde que não seja realizada a recomposição da garantia por meio do Fundo de Garantia LTV, nos termos da Cláusula 9.4.5 abaixo. Neste caso, a Recompra Compulsória apenas será realizada no montante de Créditos Imobiliários necessários para cumprimento do LTV Máximo, nos termos da Cláusula 6.2.8. O LTV Máximo será apurado pela Securitizadora, anualmente, sendo que o primeiro acompanhamento ocorrerá até a Primeira Data de Verificação do LTV Máximo e os demais até o mesmo dia dos anos subsequentes, ou no Dia Útil posterior, se tal dia for final de semana ou feriado. Para fins de verificação pela Securitizadora, as Cedentes deverão encaminhar o Laudo de Avaliação Anual atualizado com no mínimo 10 (dez) dias de antecedência de cada Data de Verificação do LTV Máximo;

(x) parcial, nas hipóteses de sinistro e/ou desapropriação de qualquer um dos Imóveis. Neste caso, a Recompra Compulsória será realizada apenas para os Créditos Imobiliários vinculados aos Imóveis afetados, nos termos da Cláusula 6.2.8;

(xi) total, em caso de decisão condenatória administrativa, judicial ou arbitral de violação, por qualquer dos Cedentes, pela Devedora ou por qualquer de seus eventuais sucessores ou parte a eles relacionada, de qualquer legislação ambiental em vigor, incluindo os dispositivos da Lei nº 6.938, de 13 de agosto de 1981 (Política Nacional do Meio Ambiente), das resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente, ou das demais leis e regulamentações ambientais supletivas ("Leis Socioambientais"), exceto se referido descumprimento não causar um Efeito Adverso Relevante. Para fins do presente Contrato, "Efeito Adverso Relevante" significa: (a) qualquer evento que possa impactar a Cessão de Créditos ou o fluxo de pagamento ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários nos prazos estabelecidos; (b) qualquer evento que possa afetar as Garantias; ou (c) qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, alteração ou efeito sobre qualquer dos Cedentes ou a Devedora, que modifique adversamente a condição econômica, financeira, jurídica ou de qualquer outra natureza, de qualquer dos Cedentes ou da Devedora, de modo a afetar a capacidade de qualquer dos Cedentes e/ou da Devedora de cumprir com suas obrigações decorrentes do Contrato de Cessão e/ou dos demais Documentos da Operação;

(xii) total, aplicável à Devedora e aos Cedentes respectivamente, em caso de decisão condenatória administrativa, judicial ou arbitral em face de qualquer dos Cedentes e/ou da Devedora de violação das normas que versam sobre atos lesivos à administração pública ou ao

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

sistema financeiro nacional ou ao meio ambiente, crimes contra a ordem tributária, lavagem de dinheiro, trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo ou prostituição; e

(xiii) total, caso o Devedor, os Cedentes ou qualquer de seus eventuais sucessores, se torne uma Contraparte Restrita ou incorporada em um Território Sancionado.

6.2.5. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Recompra Não Automática (observados os respectivos prazos de cura, se houver) previstos na Cláusula 6.2.4 acima, a Securitizadora deverá convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, assembleia especial de titulares dos CRI, a se realizar nos termos previstos no Termo de Securitização, para que seja deliberada a não realização da Recompra Compulsória, cuja deliberação deverá ser tomada por Titulares dos CRI, que representem pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação em primeira convocação ou 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares dos CRI presentes, desde que estejam presentes titulares dos CRI representando, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos titulares dos CRI em circulação, em segunda convocação, caso contrário, independentemente do motivo (falta de quórum de instalação em segunda convocação ou, caso instalada, falta de quórum de aprovação), deverá ser declarada a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários CRI, observada a Cláusula 6.3.4. abaixo.

6.2.6. Em relação ao Evento de Recompra a ser previstos no item 6.2.3 (ix) caso seja do interesse dos Cedentes realizar qualquer alteração de controle, poderá ser convocada uma Assembleia Especial de Investidores para que seja deliberada a não autorização para alteração do controle, cuja deliberação deverá ser tomada por Titulares dos CRI, que representem pelo menos 20% (vinte por cento) dos CRI em circulação em primeira ou segunda convocação, sendo certo que, caso contrário, independentemente do motivo (falta de quórum de instalação em segunda convocação ou, caso instalada, falta de quórum de aprovação), deverá ser declarada a autorização para realização da alteração de controle, desde que o novo Controlador observe todos as Leis Socioambientais, a Legislação Anticorrupção e os requisitos descritos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, para realização de operações de CRI, nos termos do Contrato de Cessão, bem como não seja Contraparte Restrita ou incorporada em um Território Sancionado.

6.2.7. Observado o disposto na Cláusula 6.3.7 abaixo, o valor do pagamento a ser efetuado pelos Cedentes à Securitizadora na hipótese da Recompra Compulsória deve ser equivalente ao montante do saldo devedor dos CRI, a ser calculado nos termos deste Termo de Securitização, bem como eventuais Despesas (conforme abaixo definido), tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Cessão ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data da efetiva Recompra Compulsória ("Valor de Recompra Compulsória").

6.2.8. Na hipótese de Recompra Compulsória, os Cedentes pagarão o Valor de Recompra Compulsória, no prazo de até 15 (quinze) dias corridos a contar (i) da data de recebimento da notificação comunicando a ocorrência do evento que tiver dado causa no caso de Evento de Recompra Automática; ou (ii) da data de recebimento da notificação comunicando a realização da assembleia

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

especial de titulares dos CRI prevista na Cláusula 6.3.3 ou a não ocorrência, caso não instalada a assembleia, no caso de Evento de Recompra Não Automática.

6.2.9. Na hipótese da ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória que preveem a forma "parcial" nos respectivos itens ("Recompra Compulsória Parcial"), a Recompra Compulsória deverá ocorrer com relação aos Créditos Imobiliários afetados, conforme descrito nos referidos itens; enquanto que na hipótese da ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória que preveem a forma "total" nos respectivos itens, a Recompra Compulsória deverá ocorrer na totalidade dos Créditos Imobiliários.

6.3. Para fins de esclarecimento, seguem abaixo as disposições relativas à Multa Indenizatória:

6.3.1. Multa Indenizatória. Os Cedentes responderão pela legitimidade, existência e validade dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão, de modo que os Cedentes pagarão à Securitizadora a Multa Indenizatória (conforme abaixo definida), caso ocorra qualquer um dos eventos a serem previstos e caracterizados como eventos de multa indenizatória no Contrato de Cessão ("Evento de Multa Indenizatória").

6.4. Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, os Cedentes pagarão à Securitizadora, multa compensatória, a título de indenização, na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil ("Multa Indenizatória").

6.5. A Multa Indenizatória será paga no prazo de 15 (quinze) dias corridos a contar da ocorrência do Evento de Multa Indenizatória ou do recebimento, pelos Cedentes, de notificação por escrito enviada pela Securitizadora.

6.6. Caso o Evento de Multa Indenizatória ocorra apenas em relação a determinados Créditos Imobiliários, o pagamento da Multa Indenizatória deverá ser realizado proporcionalmente apenas em relação ao Crédito Imobiliário que venha a ser afetado.

6.7. O pagamento da Recompra Compulsória exclui o pagamento da Multa Indenizatória e vice-versa.

CLÁUSULA SÉTIMA – REGIME FIDUCIÁRIO

7.1. Regime Fiduciário: Nos termos dos artigos 25, 26 e seguintes da Lei n.º 14.430, a Emissora instituirá o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e sobre as Garantias a eles vinculada, o Fundo de Despesas, o Fundo Para Pagamento da Dívida Existente, o Fundo de Garantia LTV e quaisquer valores depositados na Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que todos os recursos decorrentes das Garantias somente poderão ser utilizados conforme Cláusulas 5.1 e seguintes acima.

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

7.1.1. O presente Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão custodiados junto à Instituição Custodiante, conforme previsto nos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60, bem como serão registrados na B3, pela Securitizadora, conforme previsto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei n.º 14.430, sendo o Regime Fiduciário instituído por meio da declaração constante do Anexo VII a este Termo de Securitização.

7.2. Separação Patrimonial: Os Créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, serão destacados do patrimônio da Emissora e passarão a constituir patrimônio 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 manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 27, da Lei n.º 14.430, sendo certo que todos os recursos decorrentes das Garantias somente poderão ser utilizados conforme Cláusula 5.1 e seguintes acima.

7.2.1. O Patrimônio Separado é composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, na forma da Cláusula 7.1 acima.

7.2.2. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado, sendo certo que todos os recursos decorrentes das Garantias somente poderão ser utilizados conforme Cláusulas 5.1 e seguintes acima.

7.2.3. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

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

7.2.3.2 Na Assembleia Especial de Titulares dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

7.2.4. Na forma do artigo 27 da Lei n.º 14.430, os Créditos Imobiliários e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto (i) eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158, e (ii) que todos os recursos decorrentes das Garantias somente poderão ser utilizados conforme Cláusulas 5.1 e seguintes.

7.2.5. A Emissora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Titulares dos CRI, pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de qualquer natureza, incluindo, mas não se limitando a fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, no caso de aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158.

7.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado: Os pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários, enquanto depositados na Conta do Patrimônio Separado, integrarão o lastro dos CRI até sua data de resgate ou pagamento integral. Todos e quaisquer recursos relativos a pagamentos dos Créditos Imobiliários, bem como da excussão das Garantias, serão expressamente vinculados aos CRI, não estando sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Securitizadora, por força do regime fiduciário a ser constituído pela Securitizadora por meio deste Termo de Securitização. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as Garantias, quando constituídas, a Conta do Patrimônio Separado estarão sujeitos às seguintes condições:

(i) constituirão patrimônio separado, não se confundindo 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 ou títulos de securitização;

(ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral dos CRI, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas no Termo de Securitização, conforme 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 neste 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; e

(vi) responderão somente pelas obrigações inerentes aos CRI.

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

7.4. Aplicações Financeiras: Todos os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado, a título do Fundo de Despesas, Fundo para Quitação da Dívida Existente e Fundo de Garantia LTV poderão ser aplicados pela Emissora nas Aplicações Financeiras Permitidas.

7.4.1. As Aplicações Financeiras Permitidas, uma vez realizadas com recursos oriundos do Patrimônio Separado, passarão a estar incluídas expressamente no Patrimônio Separado e a estar sujeitas ao Regime Fiduciário, incluindo seu valor de principal e todos e quaisquer acréscimos a que a Emissora fizer jus (inclusive, sem limitação, rendimentos, juros, encargos, multas, bonificações, etc.).

7.4.2. Todos os recursos existentes na Conta do Patrimônio Separado, inclusive oriundos das Aplicações Financeiras Permitidas, deverão ser utilizados na forma da Ordem de Prioridade prevista na Cláusula 3.10 acima, sendo vedada sua utilização pela Emissora para quaisquer fins estranhos à Emissão.

7.5. Administração do Patrimônio Separado: Observado o disposto nesta Cláusula 7, a Emissora, em conformidade com a Lei n.º 14.430, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos 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, podem ser reconhecidos pela Emissora, nos termos e condições expressamente previstos neste Termo de Securitização, sendo que tais resultados não serão parte do Patrimônio Separado. A Emissora elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras. O exercício social do Patrimônio Separado encerrará em 31 de dezembro de cada ano, sendo certo que o primeiro exercício findo será em 31 de dezembro de 2026.

7.5.1. 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.

7.5.2. A Emissora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração, calculada *pro rata die*, se necessário.

7.5.3. A Taxa de Administração será custeada pelos recursos do Patrimônio Separado, e será paga mensalmente, no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da Data de Integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, conforme previsto na Cláusula 7.5.4. abaixo.

7.5.4. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos do Patrimônio Separado não

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de em um segundo momento se reembolsarem com os Cedentes após a realização do Patrimônio Separado.

7.5.5. A Taxa de Administração será acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), tais como: **(i)** ISS, **(ii)** PIS; e **(iii)** COFINS, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora, bem como outros tributos que venham a incidir sobre a Taxa de Administração, em substituição aos dispostos anteriormente, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Emissora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fosse incidente.

7.5.6. O Patrimônio Separado ressarcirá a Emissora de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como, notificações, extração de certidões, contratação de especialistas, tais como auditoria, fiscalização, assessoria legal aos Titulares dos CRI, publicações em geral, transportes, alimentação, viagens e estadias, razoavelmente incorridas, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar os Créditos Imobiliários. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão. A Emissora deverá manter os registros e comprovantes de todas as despesas que sejam arcadas pelo Patrimônio Separado.

7.5.7. Ainda, em quaisquer reestruturações que vierem a ocorrer ao longo do prazo de amortização integral dos CRI, que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, será devida à Emissora uma remuneração adicional, conforme previsto na Cláusula 9.1, alínea (a), item (i) abaixo.

7.5.8. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 90 (noventa) dias após o término do exercício social.

7.6. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão exercidas, a partir da presente data, pelos Cedentes em nome da Securitizadora, ou por outros terceiros a serem por ela contratados, incluindo-se nessas atividades, sem limitação:

(i) controlar mensalmente a evolução dos respectivos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas nos Contratos de Locação e nas CCI; e

(ii) informar imediatamente à Securitizadora quando tomar conhecimento de qualquer situação de inadimplemento da Locatária.

7.6.1. Os Cedentes, efetuarão, direta ou indiretamente, a cobrança da Locatária, em relação aos Créditos Imobiliários em atraso, nos seguintes termos:

(a) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

tornarem necessárias à cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, especialmente nos termos dos Contratos de Locação, sendo que todas as despesas inerentes serão arcadas diretamente pelos Cedentes; e

(b) usar da necessária diligência no acompanhamento das ações judiciais, em todos os seus trâmites até o final, em qualquer instância, foro ou tribunal, sendo que todas as despesas serão arcadas diretamente pelos Cedentes.

7.6.1.1 A obrigação de administração dos Créditos Imobiliários pelos Cedentes aqui estabelecida não implicará, em hipótese alguma, em solidariedade entre eles e a Devedora, no caso de inadimplemento de obrigação pela Devedora.

7.6.2. Adicionalmente, a partir da presente data, caberá à Securitizadora diretamente:

a) zelar e diligenciar para que os Créditos Imobiliários sejam realizados e recebidos nos termos dos Documentos da Operação, de modo a permitir o pagamento pontual dos valores devidos aos Titulares dos CRI, observada a obrigação da Locatária de pagar os Créditos Imobiliários ou outros valores por ela devidos nos termos dos Contratos de Locação, bem como os termos e condições estabelecidos no Contrato de Cessão e nas Garantias;

b) receber, de forma direta e exclusiva, todos os pagamentos que vierem a ser efetuados pela Locatária por conta dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação; e

c) emitir, em até 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes ao do recebimento do termo de quitação dos CRI, emitido pelo Agente Fiduciário, o termo de liberação das Garantias quando encerrados os compromissos contratuais por ela garantidos, conforme previsto nos Documentos da Operação.

7.7. Cobrança dos Créditos Imobiliários: A Securitizadora ou terceiro que assumir tal função, na qualidade de agente de cobrança, será responsável pela cobrança administrativa e judicial, se necessária, dos Créditos Imobiliários, os quais serão depositados na Conta do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA OITAVA – ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

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

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

(ii) apresentação pela Emissora de proposta de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais nos termos do artigo 20-B da Lei de Falências e Recuperação Judicial ou de quaisquer medidas antecipatórias aos eventos falimentares conforme descritas na Lei de Falências e Recuperação Judicial (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição);

(iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

(iv) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; e/ou

(v) qualificação, pela Assembleia Especial de Titulares de CRI, de um Evento de Vencimento Antecipado como um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado.

8.2. O cancelamento de registro da companhia securitizadora equipara-se a sua insolvência para fins de aplicação dos procedimentos dispostos no artigo 31 da Lei nº 14.430, sendo certo que nesta hipótese a assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dependerá da concordância da Securitizadora.

8.3. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

8.4. Não estão inseridos nos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora das Cedentes ou Devedora, conforme aplicável.

8.5. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento do evento, nos termos do §2º, do artigo 39, da Resolução CVM 60, Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, do Patrimônio Separado. Tal Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá (i) ser convocada mediante edital publicado no sítio eletrônico da emissora, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias para a primeira convocação, e, caso não seja a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja realizada em primeira convocação, será publicado anúncio de segunda convocação, com antecedência mínima de 8 (oito) dias, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e (ii) instalar-se-á, em primeira e segunda convocação, com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes em primeira e segunda convocação na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

8.6. Na Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 8.5 acima, os Titulares dos CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberado a nomeação de outra instituição administradora, incluindo, mas não se limitando a, outra securitizadora, fixando, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

8.7. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (ii) caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

8.8. No caso de liquidação do Patrimônio Separado, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado, serão entregues em favor dos Titulares dos CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI.

8.9. Ocorrido um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares dos CRI deverão: **(i)** se submeter às decisões exaradas em Assembleia Especial de Titulares de CRI; e **(ii)** possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens inerentes ao Patrimônio Separado.

8.10. Em caso de insuficiência dos créditos do Patrimônio Separado deverá ser observada a Cláusula 9.3 acima.

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

(i) desvio de finalidade do Patrimônio Separado, devidamente comprovado mediante decisão em processo administrativo ou judicial, o que ocorrer primeiro;

(ii) não observância pela Emissora dos deveres e das obrigações previstos nos instrumentos celebrados com os prestadores de serviço da Emissão, tais como agente fiduciário, banco

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

liquidante, custodiante e escriturador, desde que, comunicada para sanar ou justificar o descumprimento, não o faça nos prazos previstos no respectivo instrumento aplicável;

(iii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora, neste caso não ocorrerá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário;

(iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado. O prazo ora estipulado será contado de notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora;

(v) insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para o pagamento de Despesas de manutenção dos CRI, sem que os Titulares dos CRI aportem os recursos necessários no Fundo de Despesas para o pagamento de tais Despesas, nos termos da Cláusula 9.4, observado o disposto na Cláusula 14.3 abaixo;

(vi) insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para recomposição Fundo de Reserva; e/ou

(vii) 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.

8.12. Na hipótese prevista na Cláusula 8.8 acima, ou ainda, na Cláusula 8.10 acima, a Assembleia Especial de Titulares de CRI pode adotar qualquer medida pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, inclusive:

(i) realização de aporte pelos Titulares dos CRI para a cobrança dos créditos do Patrimônio Separado pela Emissora e pelo Agente Fiduciário;

(ii) liquidação do Patrimônio Separado e dação em pagamento dos valores e ativos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, respeitada a ordem de alocação dos recursos prevista na Cláusula 3.10 acima; ou

(iii) liquidação do Patrimônio Separado e leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado, respeitada a ordem de alocação dos recursos prevista na Cláusula 3.10 acima.

8.13. A realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada aos Créditos Imobiliários e aos valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, inclusive aqueles

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

eventualmente auferidos em razão dos Investimentos Permitidos junto às instituições autorizadas, integrantes do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei nº 14.430.

8.14. Sem prejuízo da Cláusula 8.15 abaixo, a destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado poderá ocorrer nas seguintes situações:

(i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão;

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

(iii) nos casos expressamente previstos nas Cláusulas 8.1e 8.11 deste Termo de Securitização; e

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

8.15. Demais Eventos de Substituição da Securitizadora

8.15.1. 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 8.15.2 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 dos 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 8.15.4 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;

(iii) caso a Emissora renuncie à administração do Patrimônio Separado.

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

8.15.2. Para os fins da Cláusula 8.15.1 acima, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, deverão, ato contínuo à configuração de algumas das hipóteses acima descritas, convocar a Assembleia Especial de Titulares de CRI para 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 Especial de Titulares de CRI será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial 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 Especial de Titulares de CRI será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia Especial 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.

8.15.3. No caso de convocação da Assembleia a que se refere o item "i" da Cláusula 8.15.1 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 Especial de Titulares de CRI, bem como ter apresentado todas as suas condições de contratação (inclusive a nível de taxas de remuneração).

8.15.4. No caso de convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI a que se refere a Cláusula 8.15.1, 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 8.15.7 abaixo, **(ii)** a Assembleia Especial 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.

8.15.5. No caso de convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI a que se refere a Cláusula 8.15.1, 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 Especial 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 8.15.7 abaixo com relação aos itens "ii" e "iii", **(ii)** a Assembleia Especial 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.

8.15.6. 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 Especial de Titulares de CRI ou no âmbito da própria Assembleia Especial de Titulares de CRI, aqueles Titulares dos 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 CRI,

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

com referida contagem.

8.15.7. No caso de convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI a que se refere os itens da Cláusula 8.15.1, caso a Assembleia Especial 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 8.15.1 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 Especial de Titulares de CRI para definição da Nova Securitizadora, ou decidir que se prossiga à Liquidação do Patrimônio Separado.

8.15.8. 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 8.15.9 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.

8.15.9. À Assembleia Especial 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.

8.15.10. 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 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.

CLÁUSULA NONA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO, FUNDO DE DESPESAS, FUNDO PARA PAGAMENTO DA DÍVIDA EXISTENTE E FUNDO DE GARANTIA LTV

9.1. Despesas do Patrimônio Separado dos CRI: As despesas abaixo listadas ("Despesas") serão arcadas da seguinte maneira, sendo que (i) as Despesas Iniciais serão descontadas do Valor da Cessão, por conta e ordem dos Cedente, conforme indiadas no Anexo VIII, na forma da Cláusula 3.2.1 do Contrato de Cessão; e (ii) as Despesas Recorrentes, conforme também indiadas no Anexo VIII, na

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

forma da Cláusula 3.2.1 do Contrato de Cessão, serão arcadas e/ou reembolsadas, 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:

(a) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(i) pela emissão dos CRI, conforme valor previsto no Anexo VIII deste Termo de Securitização, a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI;

(ii) pela administração do Patrimônio Separado dos CRI, conforme valor mensal previsto no Anexo VIII deste Termo de Securitização, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(iii) o valor devido no âmbito da alínea (ii) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; e

(iv) o valor devido no âmbito na alínea acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, em substituição aqueles incidentes na data de assinatura deste Termo de Securitização.

(b) remuneração da Instituição Custodiante, nos seguintes termos:

(i) Custódia das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia, parcelas anuais, no valor de R$ 6.000,00 (seis mil reais), conforme valor previsto no Anexo VIII deste Termo de Securitização, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (b) abaixo e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;

(ii) Registro das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de registro das CCI, parcela única de implantação, conforme de R$ 7. 000,00 (sete mil reais), valor previsto no Anexo VIII deste Termo de Securitização, para o registro das 04 CCI, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil da data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias contados da data de assinatura dos Documentos da Operação, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3. Caso de aditamento parcial da Escritura de Emissão de CCI, será devido o valor proporcional a quantidade de CCI ajustadas no sistema da B3;

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

(iii) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida á Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, 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";

(iv) os valores devidos à Instituição Custodiante serão acrescidos de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante em substituição aqueles incidentes na data de assinatura deste Termo de Securitização;

(v) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, 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/IBGE acumulado positivo, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;

(vi) a remuneração da Instituição Custodiante será atualizada 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, calculada *pro rata die*, se necessário; e

(vii) 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 Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI; e

(viii) todas as despesas, tais como mas não se limitando a honorários advocatícios e sucumbenciais, despesas cartorárias e de notificações, bem como eventuais multas, custas e condenações decorrentes de qualquer ação que a Instituição Custodiante venha a sofrer ou tenha que ingressar como autora ou como parte interessada em razão do papel de custodiante e registrador da CCI / CRI que exerce por força da Escritura de Emissão de

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

CCI ou Termo de Securitização dos CRI e do presente Contrato, razoavelmente incorridas (ou a incorrer), previamente aprovadas pela Securitizadora, e devidamente comprovadas pela Instituição Custodiante, deverão ser pagas ou adiantadas (conforme o caso) pela Securitizadora, exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado, no prazo de até 10 (dez) dias contados da apresentação de cobrança pela Instituição Custodiante nesse sentido, exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado. Ressalvadas as hipóteses de dolo da Securitizadora, conforme decisão transitada em julgado, ou quando o objeto da lide não versar especificamente sobre os serviços por ela prestados na qualidade de Instituição Custodiante, a Securitizadora obriga-se a requerer a exclusão da Instituição Custodiante do polo passivo de quaisquer demandas judiciais ou administrativas decorrentes da operação e contratar diretamente um escritório de advocacia para sua defesa, sendo que a escolha desse escritório deverá ocorrer de comum acordo entre as partes.

(c) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, conforme cláusula 13.4.

(d) remuneração do escriturador e do agente liquidante dos CRI, nos seguintes termos: a remuneração do escriturador e do banco liquidante dos CRI, conforme valor previsto no Anexo VIII deste Termo de Securitização, em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA/IBGE, calculadas *pro rata die*;

(e) remuneração do auditor independente e do contador do patrimônio separado dos CRI, nos seguintes termos:

(i) pela auditoria do patrimônio separado dos CRI, no valor anual conforme previsto no Anexo VIII deste Termo de Securitização, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de junho dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(ii) pela contabilização do patrimônio separado dos CRI no valor mensal conforme previsto no Anexo VIII deste Termo de Securitização, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas na mesma data dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(iii) o valor devido no âmbito das alíneas (i) e (ii) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

(iv) o valor devido no âmbito das alíneas (i) e (ii) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, em substituição aqueles incidentes na data de assinatura deste Termo de Securitização; e

(v) a remuneração do auditor independente do patrimônio separado dos CRI e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado dos CRI poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe.

(f) taxas e registros na CVM, na B3 e na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA");

(g) custos com eventual utilização de plataformas eletrônicas para assinaturas dos Documentos da Operação, e de eventuais documentos acessórios relacionados à emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, termos de quitação, notificações, atas de assembleias e procurações;

(h) custos relativos a eventuais alterações nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a elaboração e/ou análise de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação;

(i) despesas com assembleia especial de titulares dos CRI, incluindo todos envolvidos com as assembleias especiais relacionadas à emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas, bem como locação de espaço físico para a realização da assembleia, se for o caso;

(j) despesas com reestruturação;

(k) demais custos, nos seguintes termos:

(i) todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado desde que indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários e devidamente comprovadas, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

(ii) despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas à emissão dos CRI;

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

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

(iv) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;

(v) despesas com terceiros especialistas, advogados, avaliadores, auditores ou fiscais, bem como despesas relacionadas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à constituição dos Créditos Imobiliários e das Garantias;

(vi) todas as despesas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos honorários de terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI;

(vii) eventuais taxas e tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do patrimônio separado dos CRI, sobre Créditos Imobiliários, sobre os CRI e/ou sobre as Garantias;

(viii) custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI e/ou execução das Garantias;

(ix) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou neste Termo de Securitização;

(x) as obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI;

(xi) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item;

(xii) despesas com transporte, alimentação, viagens e estadias, indispensáveis ao exercício da função da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, durante ou após a prestação de serviços, quando incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias, desde que comprovadas; e

(xiii) despesas com contratação de empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar eventuais garantias, se necessário.

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

9.2. Na hipótese de a Data de Vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, ou ainda, após a Data de Vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos Titulares dos CRI, as Despesas previstas nesta Cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

9.2.1. Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes o vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos Créditos Imobiliários, são de inteira responsabilidade do Patrimônio Separado. Ainda, quanto às despesas após o vencimento dos CRI, estas serão de responsabilidade dos Cedentes.

9.2.2. Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Securitizadora, serão retidas do saldo existente na Conta do Patrimônio Separado, desde que vinculados à Operação de Securitização, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.

9.2.3. A retenção será feita de forma automática pela Securitizadora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

9.2.4. Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Securitizadora, que será administrada por esta.

9.2.5. Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Securitizadora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 5 (cinco) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pelos Cedentes.

9.3. Despesas suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado dos CRI, nos termos da Lei n.º 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pelos Cedentes, parte única e exclusivamente obrigada por tais pagamentos.

9.4. Fundo de Despesas: Na primeira Data de Integralização dos CRI, será retido pela Securitizadora, na qualidade de emissora e securitizadora dos CRI, por conta e ordem dos Cedentes, do pagamento do Valor da Cessão, o montante total de R$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas") para constituição de fundo de despesas para o pagamento das Despesas, e quaisquer outras despesas, que sejam incorridas no âmbito dos CRI, na Conta do Patrimônio Separado.

9.4.1. Mensalmente, a Securitizadora verificará o saldo do Fundo de Despesas e sempre que os

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

recursos do Fundo de Despesas somarem valor inferior a R$65.000,00 (sessenta e cinco mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), a Securitizadora deverá encaminhar notificação aos Cedentes, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas, devendo os Cedentes recompor, 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, sejam, no mínimo, iguais ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado. Caso, o Valor Mínimo do Fundo de Despesas não seja recomposto pelos Cedentes, a Securitizadora ficará autorizada a utilizar os recursos do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando aos valores vincendos de pagamento dos CRI, para pagamento das referidas despesas, desde que observado o previsto neste Termo de Securitização.

9.4.2. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora e integrarão o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que a Securitizadora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, poderá aplicar tais recursos exclusivamente nas Aplicações Financeiras Permitidas, a Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, 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, bem como não garante rentabilidade mínima. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

9.4.2.1 Caso os recursos do Patrimônio Separado dos CRI não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento dos Cedentes, sem prejuízo da cobrança de 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/IBGE acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die* ou solicitar aos titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra os Cedentes. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta cláusula serão arcadas com recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de prioridade de alocação de recursos estabelecida no Termo de Securitização.

9.4.2.2 Na hipótese da cláusula 9.4.2.1. acima, os titulares dos CRI reunidos em assembleia especial de titulares dos CRI 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 dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra os Cedentes 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 arcadas com recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de prioridade de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

9.4.2.3 Caso qualquer um dos titulares dos CRI não cumpra 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 dos CRI inadimplente tenha direito na qualidade de titular dos CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

9.4.2.4 Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

9.4.3. Fundo Para Quitação da Dívida Existente. Na primeira data de integralização dos CRI, será retido pela Securitizadora, na qualidade de emissora dos CRI, por conta e ordem do Cedente Rzeka, do pagamento do Valor da Cessão Araguaína, o montante correspondente a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) ("Valor Inicial do Fundo para Quitação da Dívida Existente"), o qual, uma vez depositado na Conta do Patrimônio Separado, comporá o fundo para quitação da "*Escritura Pública de Compra e Venda de Bem Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia*", lavrada em 01/07/2025, do livro nº 7.176, às folhas 011/026, do 14º Tabelião de Notas Dr. Paulo Tupinambá Vampré, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("Dívida Existente" e "Fundo para Quitação da Dívida Existente", respectivamente) e será utilizado, pela Securitizadora, por conta e ordem da Cedente Rzeka para quitação da Dívida Existente, para fins de liberação da alienação fiduciária existente sobre o Imóvel, objeto da matrícula nº 108.869 do Registro de Imóveis de Araguaína, estado do Tocantins.

9.4.4. Mensalmente, a Securitizadora verificará o saldo do Fundo para Quitação da Dívida Existente e caso até a quitação da Dívida Existente o Valor Mínimo do Fundo para Quitação da Dívida Existente não seja observado, a Securitizadora deverá encaminhar notificação ao cedente Rzeka, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Quitação de Dívida Existente, devendo o cedente Rzeka recompor, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação, o Fundo de Quitação de Dívida Existente com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Quitação de Dívida Existente, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao Valor Mínimo do Fundo de Quitação de Dívida Existente. Caso, o Valor Mínimo do Fundo de Quitação de Dívida Existente não seja recomposto pelo Cedente Rzeka, a Securitizadora ficará autorizada a utilizar os recursos do Patrimônio Separado para pagamento das parcelas da Dívida Existente.

9.4.4.1 O Cedente Rzeka deverá notificar a Securitizadora com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis em relação ao prazo para pagamento de cada parcela remanescente da Dívida Existente, sendo certo que tal notificação deverá indicar os dados da conta bancária para pagamento, o valor da referida parcela e sua data de vencimento.

9.4.4.2 Após a realização do pagamento de cada parcela da Dívida Existente, a Securitizadora deverá encaminhar ao Cedente Rzeka, no prazo máximo de 1 (um) Dia Útil, o respectivo comprovante de pagamento, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI.

9.4.4.3 Os recursos mantidos no Fundo para Quitação da Dívida Existente poderão ser investidos

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

nas Aplicações Financeiras Permitidas e apenas será destinado para a quitação da Dívida Existente, de modo que os recursos mantidos neste fundo não devem ser empregados na Ordem de Alocação de Recursos ordinariamente, apenas em caso de ocorrência de Recompra Compulsória ou Multa Indenizatória.

9.4.5. Fundo de Garantia LTV. Caso, após qualquer Data de Verificação do LTV Máximo, seja verificado o não atendimento do LTV Máximo, os Cedentes serão obrigados a realizar o depósito de recursos, em até 5 Dias Úteis contados da Data de Verificação do LTV Máximo, na Conta do Patrimônio Separado em valor suficiente para atendimento ao LTV Máximo. O valor depositado será utilizado para criação do fundo de garantia do LTV Máximo ("Fundo de Garantia LTV") e deverá permanecer integralmente retido na Conta do Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula 9.4.5.1 abaixo.

9.4.5.1 As Cedentes poderão, em cada Data de Verificação do LTV Máximo, solicitar à Emissora que sejam liberados para as respectivas contas de livre movimentação os montantes que estejam depositados no Fundo de Garantia LTV e que excedam o LTV Máximo. Na hipótese prevista nesta Cláusula, a Emissora deverá transferir os recursos do Fundo de Garantia LTV para as contas de livre movimentação indicadas pelas Cedentes em até 2 (dois) Dias Úteis.

9.4.5.2 Os recursos mantidos no Fundo de Garantia LTV poderão ser investidos nas Aplicações Financeiras Permitidas, de modo que os recursos mantidos neste fundo não devem ser empregados na Ordem de Alocação de Recursos ordinariamente, apenas em caso de ocorrência de Recompra Compulsória ou Multa Indenizatória.

9.4.6. Verificação dos Fundos: O Fundo de Despesas, Fundo Para Quitação da Dívida Existente e o Fundo de Garantia LTV serão verificados pela Securitizadora no dia 20 (vinte) de cada mês, ou próximo Dia Útil caso o dia 20 (vinte) não seja.

9.4.7. Obrigação de Indenização. Os Cedentes obrigaram-se, nos termos do Contrato de Cessão, a isentar a Securitizadora de qualquer prejuízo, e/ou perdas e danos diretos, devidamente comprovados que venham a ser causados em decorrência: (i) do descumprimento, pelos Cedentes, de qualquer obrigação oriunda do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação; (ii) das declarações prestadas pelos Cedentes provarem-se insuficientes, inverídicas, imprecisas, e/ou inconsistentes na data em que foram prestadas; (iii) de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Créditos Imobiliários, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Securitizadora do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Securitizadora na defesa dos direitos do Patrimônio Separado ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pela Securitizadora ou contra elas intentadas, incluindo reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente incorridos

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

pela Securitizadora e seus sucessores na representação do Patrimônio Separado na defesa ou exercício dos direitos decorrentes do Contrato de Cessão, desde que para resguardar os Créditos Imobiliários, os CRI e os direitos e prerrogativas da Securitizadora definidos nos Documentos da Operação. Para fins de esclarecimento, as obrigações dos Cedentes nos termos desta Cláusula não incluem despesas ou custos incorridos pela Securitizadora em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Securitizadora ou quaisquer ações intentadas contra a Securitizadora que não tenha relação com os Documentos da Operação, a Operação de Securitização e/ou a Oferta.

9.4.7.1 Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora e/ou qualquer de suas partes relacionadas em relação a ato, omissão ou fato atribuível direta e comprovadamente aos Cedentes, estes reembolsarão ou pagarão, conforme o caso, o montante total pago ou devido pela Securitizadora, como resultado de qualquer perda, ação, dano direto e responsabilidade relacionada, desde que devidamente comprovados, devendo contratar advogado específico para defesa da Securitizadora a ser escolhido de comum acordo entre as Partes e pagar inclusive os custos e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, conforme venha a ser solicitada.

9.4.7.2 A obrigação de indenização prevista na Cláusula 9.4.6 acima abrange, inclusive, o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente incorridos pela Securitizadora, seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, bem como por suas partes relacionadas, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste Termo de Securitização.

9.4.7.3 Em nenhuma circunstância, a Securitizadora ou quaisquer de seus respectivos profissionais, serão responsáveis por indenizar os Cedentes, a Devedora e/ou os Garantidores, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Securitizadora, exceto na hipótese comprovada culpa grave ou 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 culpa grave ou dolo da Securitizadora, conforme o caso, e é limitada ao montante correspondente à somatória das remunerações devidas à Securitizadora nos 2 (dois) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano.

CLÁUSULA DEZ – FATORES DE RISCO

10.1. Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no Anexo X a este Termo de Securitização.

CLÁUSULA ONZE - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

11.1. Classificação de Risco: Os Cedentes se obrigaram a contratar, às suas expensas, e manter contratada durante a vigência dos CRI, a Moody's, S&P Ratings ou a Fitch Ratings ("Agência de Classificação de Risco") para preparação e divulgação de classificação de risco (rating) do CRI ("Relatório de Rating"), devendo ainda (a) solicitar a atualização do Relatório de Rating anualmente,

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

nos termos do artigo 33, parágrafo 11 da Resolução CVM 60, ou na menor periodicidade possível, em caso de alteração da norma, a partir da data de emissão do primeiro relatório, sendo certo que, após a primeira data de emissão do Relatório de Rating, tal classificação poderá sofrer alterações positivas ou negativas, não sendo tais alterações, para todos efeitos, consideradas um descumprimento de quaisquer obrigações assumidas pelos Cedentes nos termos do Contrato de Cessão; e (b) substituir a Agência de Classificação de Risco caso esta cesse suas atividades no Brasil ou por qualquer motivo esteja ou seja impedida de emitir o Relatório de Rating sem a necessidade de aprovação da Securitizadora ou dos Titulares de CRI, desde que a substituta seja uma das Agências de Classificação de Risco. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página "https://app.opea.com.br/pt/emissoes" (neste website, pesquisar BRRBRACIR184, nos termos da legislação e regulamentação aplicável). Os Cedentes deverão diligenciar para que o Relatório de Rating definitivo seja emitido em até 30 dias a contar da primeira Data de Integralização.

CLÁUSULA DOZE – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

12.1. Declarações da Emissora: Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação a Emissora, neste ato declara e garante que:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a CVM de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos Documentos da Operação, à Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação 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) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;

(v) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(vi) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

(vii) é e será responsável pela origem e existência dos Créditos Imobiliários nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão;

(viii) é e será legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI;

(ix) os Créditos Imobiliários representados pelas CCI encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;

(x) não há procedimento administrativo, judicial ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora e/ou dos Cedentes de cumprirem com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

(xi) não omitiu nenhum acontecimento, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;

(xii) não pratica crime contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei 7.492, de 16 de junho de 1986, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998; e

(xiii) a Emissora, por si, suas controladas, suas controladoras, coligadas, administradores, acionistas com poderes de administração, e respectivos funcionários, em especial os que venham a ter contato com a execução do presente Termo de Securitização, estão cientes e atuam em conformidade e se comprometem a cumprir, na realização de suas atividades, as disposições das Leis Anticorrupção e da Legislação Socioambiental, mantendo políticas e/ou procedimentos internos objetivando o cumprimento de tais normas. A Emissora se compromete, ainda, a abster se de qualquer atividade que constitua uma violação às disposições contidas nestas legislações e declara que envida os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados se comprometam a observar o aqui disposto.

12.2. Acesso aos Relatórios: Sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários. O Agente Fiduciário receberá os relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários da Emissora, conforme o caso, após solicitação pelo Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis.

12.2.1.1 O referido relatório mensal deverá incluir:

(a) data de emissão dos CRI;

(b) data de vencimento final dos CRI;

(c) saldo devedor dos CRI;

(d) valor unitário dos CRI;

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

(e) critério de reajuste dos CRI;

(f) valor pago aos Titulares dos CRI no mês, aberto;

(g) valor recebido da Locatária;

(h) saldo da Conta do Patrimônio Separado e sua movimentação no mês;

(i) rol das garantias prestadas à Emissão, com a abertura dos ativos do Patrimônio Separado (disponibilidades, carteira de crédito imobiliário, bens não de uso e outros ativos); e

(j) relatório referente às despesas da Emissão e gestão dos bens não de uso, nos termos da Cláusula 7.5.6 acima.

12.3. Obrigações Adicionais da Emissora: 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 registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;

(ii) divulgar a ocorrência de fatos relevantes, nos termos e na forma estabelecida na Resolução CVM 60;

(iii) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:

(a) 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 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 5 (cinco) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pelos Cedentes, nos termos da legislação vigente;

(c) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, declaração assinada por representantes legais da Emissora atestando que: (1) permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização; (2) não ocorreu ou está ocorrendo qualquer evento de inadimplemento ou descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI ou o Agente Fiduciário; e (3) não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora;

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

(d) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam 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;

(e) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de Assembleias Especiais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI; e

(f) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora, que guarde relação ou possa impactar de alguma forma esse CRI, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido judicialmente.

(iv) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;

(v) efetuar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado, o pagamento de todas as despesas desde que razoavelmente incorridas, comprovadas a relação com essa Oferta e que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:

(a) publicações em geral, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei;

(b) extração de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, despesas cartorárias;

(c) despesas com *conference call* e contatos telefônicos;

(d) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e

(e) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão ou da legislação aplicável.

(vi) providenciar a retenção e o recolhimento dos tributos incidentes sobre as quantias pagas aos Titulares dos CRI, na forma da lei e demais disposições aplicáveis;

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

(vii) manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora na CVM;

(viii) observar, dentre outras, as obrigações descritas no Artigo 17 e no parágrafo 2 do Artigo 35 da Resolução CVM 60;

(ix) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, com os recursos do Fundo de Despesas, por conta e ordem dos Cedentes, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de escriturador e o agente liquidante;

(x) não realizar negócios 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 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) por si, suas controladas, suas controladoras, coligadas, administradores, acionistas com poderes de administração, e respectivos funcionários, em especial os que venham a ter contato com a execução do presente Termo de Securitização, cumprir, na realização de suas atividades, as disposições das Leis Anticorrupção e da Legislação Socioambiental, mantendo políticas e/ou procedimentos internos objetivando o cumprimento de tais normas;

(xiii) rigoroso cumprimento, pela Emissora, da Legislação Socioambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condução de seus negócios, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Emissora obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais, Distritais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xiv) comunicar, em até 3 (três) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos 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 dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

(xv) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

(xvi) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através 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;

(xvii) manter:

(a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na JUCESP, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;

(c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal; e

(d) atualizados os registros de titularidade referentes aos CRI que eventualmente não estejam vinculados aos sistemas administrados pela B3.

(xviii) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;

(xix) fornecer aos Titulares dos CRI e/ou ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários, inclusive informações relativas aos procedimentos adotados para assegurar que os direitos incidentes sobre os CRI, não sejam cedidos a terceiros;

(xx) caso entenda necessário, a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, exceto o Agente Fiduciário e a Emissora, independentemente da anuência dos investidores por meio de Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da Remuneração dos CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento;

(xxi) informar e enviar organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM; O referido organograma de grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, o controle comum, as coligadas e integrantes do bloco de controle, no encerramento de cada exercício social;

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

(xxii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;

(xxiii) fornecer ao Agente Fiduciário relatório gestão, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo 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, nos prazos indicados na Cláusula 12.2 acima;

(xxiv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;

(xxv) fazer constar, nos contratos celebrados com os auditores independentes, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos, exceto nas hipóteses em que tais verbas sejam consideradas como Despesas do Patrimônio Separado; e

(xxvi) realizar o pagamento das despesas iniciais aos prestadores de serviço, às expensas do Patrimônio Separado, nos prazos indicados na cláusula de Despesas.

12.4. Declarações Regulamentares: As declarações exigidas da Emissora, do Agente Fiduciário e da Instituição Custodiante, nos termos da regulamentação aplicável, constam dos Anexos deste Termo de Securitização, os quais são partes integrantes e inseparáveis deste instrumento.

12.5. Notificação pela Emissora: A Emissora compromete-se a notificar imediatamente os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA TREZE - AGENTE FIDUCIÁRIO

13.1. Nomeação: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

13.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

(a) aceitar integralmente as condições previstas neste Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;

(b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;

(c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 11 da Resolução CVM 17;

(d) 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;

(e) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das garantias quando do registro da Alienação Fiduciária de Imóvel na medida em que forem registradas junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, bem como verificará o registro e a vinculação do lastro junto ao CRI na B3 nos termos do presente Termo de Securitização. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantia na data de assinatura do presente Termo de Securitização, cujos contratos das Garantias deverão ser registradas nos termos acima descritos, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias ou, ainda, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão da garantia caso as condições acima não sejam implementadas; e

(f) que nesta data atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no Anexo III deste Termo de Securitização.

13.3. Atribuições do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

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

(b) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(c) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;

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

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

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

(f) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização, e seus respectivos aditamentos, sejam registrados na B3, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(g) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(h) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela companhia sobre o assunto;

(i) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;

(j) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;

(k) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(l) intimar, conforme o caso, a Emissora, os Cedentes ou o Cotista para reforçar a garantia dada, conforme aplicável, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(m) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Locatária, dos Cedentes ou da Emissora, conforme o caso;

(n) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, na forma do artigo 10 da Resolução CVM 17;

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

(p) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI, inclusive, mediante gestões junto à Emissora e ao Escriturador;

(q) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(r) fornecer por meio do seu website, à companhia Securitizadora na forma do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430; e

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

13.4. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá diretamente da Emissora, às custas do Patrimônio Separado, com recursos do Fundo de Despesas, até a total quitação dos CRI, conforme previsto abaixo:

13.4.1. Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, durante a implementação e vigência dos CRI, serão devidas (i) pela implantação dos CRI, parcela única de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento; e (ii) parcelas anuais no valor de R$ 14.000,00 (quatorze mil reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. 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. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de "*abort fee*".

13.4.2. As parcelas de remuneração do Agente Fiduciário definidas acima serão atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou, na sua falta, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data de pagamento da primeira parcela da remuneração devida ao Agente Fiduciário, até as datas de pagamento de cada parcela da mencionada remuneração, calculadas *pro rata die* se necessário.

13.4.3. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Securitizadora, ou de reestruturação das condições da Oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias especiais de titulares dos 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), e que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado do CRI. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

13.4.4. 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), bem como de quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário em substituição aqueles incidentes na data de assinatura deste Termo de Securitização.

13.4.5. As referidas despesas acima serão atualizadas, anualmente a partir da data do primeiro pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, pela variação positiva acumulada IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro-rata die*.

13.4.6. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, 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 pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

13.4.7. O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e os Cedentes e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pelos Cedentes conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas poderão ser contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada dos Cedentes e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

13.4.8. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado 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.

13.4.9. 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.

13.5. Despesas: Os Cedentes ou a Emissora, esta, por sua vez, com os recursos do Patrimônio Separado, conforme o caso, ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pelos Cedentes, a Securitizadora ficará autorizada a utilizar os recursos do Patrimônio Separado para custear tais despesas e em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos 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

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

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 nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; e (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Securitizadora para cumprimento das suas obrigações.

13.5.1. O ressarcimento a que se refere à Cláusula acima será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas aos Cedentes e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

13.5.2. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora ou pelos Cedentes conforme o caso no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Emissora, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora ou pelos Cedentes, conforme o caso, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora ou pelos Cedentes conforme o caso, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

13.5.3. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de Despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelos Cedentes, pelo Patrimônio Separado ou pelos investidores, conforme o caso.

13.5.4. Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

13.6. Substituição do Agente Fiduciário: Na hipótese de impedimento, renúncia, intervenção ou

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, este deve ser substituído no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

13.6.1. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI destinada à escolha do novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

13.6.2. Se a convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido no *caput*, cabe 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.

13.7. Hipóteses de Destituição do Agente Fiduciário: Os Titulares dos CRI podem substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da distribuição pública, em Assembleia Especial de Titulares dos CRI especialmente convocada para esse fim. Aplica-se à assembleia referida neste item o disposto na Cláusula 13.6.1. acima. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização na B3. Juntamente com a comunicação, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e as demais informações exigidas no caput e § 1º do art. 5º da Resolução CVM 17.

13.8. Novo Agente Fiduciário: O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

13.9. Aditamento a este Termo de Securitização: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento a este Termo de Securitização.

13.10. Obrigação: A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como do presente Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e/ou do referido documento.

13.11. Fraude ou Adulteração: Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

13.12. Prévia Deliberação: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

CLÁUSULA QUATORZE - ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CRI

14.1. Assembleia Especial de Titulares dos CRI: As assembleias especiais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse dos Titulares dos CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares dos CRI serão convocadas e as matérias discutidas nessas Assembleias Especiais serão deliberadas pelos Titulares dos CRI, de acordo com os quóruns e demais disposições previstos nesta Cláusula, sendo que as deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI nas referidas Assembleias Especiais obrigarão a todos os Titulares dos CRI, em caráter irrevogável e irretratável, para todos os fins e efeitos de direito.

14.2. Realização das Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, no que couber, o disposto na Lei n.º 14.430, na Resolução CVM 60, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

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

(a) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;

(b) alterações no presente Termo de Securitização, exceto se previamente autorizado neste Termo de Securitização e/ou no Contrato de Cessão;

(c) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60, observados o item 14.4 abaixo; e

(d) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, cujo quórum deverá ser tomado pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação na forma do §4º do artigo 30 da Lei 14.430 e nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive:

(i) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares de CRI;
(ii) a dação em pagamento aos Titulares de CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado;
(iii) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

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

14.4. Competência para Convocação: A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI poderá ser convocada:

(a) pela Emissora;
(b) pela CVM;
(c) pelo Agente Fiduciário; ou
(d) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, excluídos, para os fins deste quórum, os CRI que não possuírem o direito de voto, de acordo com o artigo 27 da Resolução CVM 60, mediante publicação no website da Emissora, observado o disposto nesta Cláusula 14, devendo conter a descrição dos assuntos a serem discutidos e votados, nos termos do artigo 26, parágrafo 2º da Resolução CVM 60. Na hipótese do inciso (iv) acima, os Titulares de CRI deverão enviar solicitação de convocação da Assembleia Especial de Investidores à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário contendo eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais titulares, sendo certo que tal convocação deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação, 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.

14.5. Convocação e Instalação da Assembleia Especial: A convocação da Assembleia Especial far-se-á mediante edital disponibilizado, 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 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430, com a antecedência mínima de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, sendo instalada com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação em primeira convocação, ressalvada a Cláusula 14.5.1 abaixo, sendo válida as deliberações tomadas de acordo com o disposto na Cláusula 14.9. abaixo.

14.5.1. A Assembleia Especial em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias corridos após a data marcada para a instalação da Assembleia Especial em primeira convocação e será instalada com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação.

14.5.2. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial de Titulares dos CRI não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

14.5.3. Nos termos do artigo 26, §1º-A da Resolução CVM 60, será admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

14.5.4. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares dos CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

14.5.5. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede ou de forma remota, observado os termos da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução da CVM n.º 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 81"), quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar e horário da reunião.

14.5.6. Somente após receber a orientação definida pelos Titulares de CRI a Emissora deverá exercer referido 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, 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. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de ativos e/ou insolvência da Securitizadora, cujas medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização de forma que, caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou caso a assembleia geral seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderá tomar as medidas para o resgate dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado.

14.5.7. 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 frente à Devedora, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora.

14.6. Presidência da Assembleia Especial: A presidência da Assembleia Especial caberá à pessoa eleita pelos Titulares dos CRI presentes, ou seu representante, no caso de haver somente pessoas jurídicas. Os trabalhos deverão ser secretariados pelo representante do Agente Fiduciário, a quem caberá a redação da ata do conclave e a organização geral dos trabalhos.

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

14.7. Participação de Terceiros na Assembleia Especial: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 14.9 abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes dos Cedentes, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

14.8. Representantes do Agente Fiduciário: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 14.6 acima, o Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Especiais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo certo que deve agir conforme instrução dos Titulares dos CRI nas decisões relativas à administração, caso necessário.

14.9. Direito de Voto: A cada CRI em Circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

14.9.1. Os Titulares dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia Especial de Titulares dos CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Titulares dos CRI na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

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

14.9.3. No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a Emissora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Titulares dos CRI.

14.9.4. Não podem votar na Assembleia Especial de Titulares de CRI:

(i) os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Emissora;

(ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;

(iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e

(iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

Separado no tocante à matéria em deliberação.

14.9.5. Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 14.9.4 acima quando:

(i) os únicos Titulares de CRI forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 14.9.4 acima; ou

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI presentes à assembleia, manifestada na própria Assembleia Especial de Titulares de CRI ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI em que se dará a permissão de voto.

14.10. Deliberações: Para os fins deste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, que não possuírem quórum específico previsto neste instrumento e que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse comum dos Titulares dos CRI, serão aprovadas pelos Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação e 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes, em segunda convocação, desde que estejam presentes Titulares dos CRI representando 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

14.10.1. A renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*), dependerá de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação e 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes, em segunda convocação, desde que estejam presentes Titulares dos CRI representando 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

14.10.2. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Titulares dos CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns e as disposições estabelecidos neste Termo de Securitização, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como a vincularão e obrigarão a todos os Titulares dos CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais de Titulares dos CRI.

14.11. Não estão incluídos no quórum a que se referem as Cláusulas 14.10 e 14.10.1 acima as alterações relativas às características dos CRI, conforme venham a ser propostas pela Emissora, assim entendidas (i) a redução dos Juros Remuneratórios; (ii) a Data de Pagamento da Remuneração; (iii) o prazo de vencimento dos CRI; (iv) os valores e data de amortização do principal dos CRI; (v) alteração das hipóteses de resgate antecipado, amortização extraordinária; (vi) inclusão de hipóteses de pagamento antecipado dos CRI; e (vii) exclusão ou alteração das disposições referentes às Garantias, que dependerão da aprovação, em primeira convocação, de 50 (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares dos CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação.

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

14.11.1. São exemplos de matérias de interesse comum dos Titulares dos CRI, mencionadas na Cláusula 14.10 acima: (i) despesas da Emissora, não previstas neste Termo de Securitização; e (ii) novas normas de administração do Patrimônio Separado ou opção pela liquidação deste. Em caso de dúvidas em relação à matéria de interesse comum, o quórum a ser aplicado será o da cláusula 14.10.

14.11.2. As Assembleias Especiais de Titulares dos CRI que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas na forma prevista neste Termo de Securitização.

14.11.3. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não contiverem ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso na referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não haja quórum para deliberação ou para instalação em segunda convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI serão arcados pelo Fundo de Despesas ou, em caso de insuficiência destes, pelos Cedentes e, na sua inadimplência, pelo Patrimônio Separado.

14.11.4. A destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações, conforme deliberados pelos Titulares de CRI:

(i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a emissão dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, bem como da legislação vigente;

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

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

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

14.11.5. Na hipótese prevista no subitem (i) da Cláusula 14.11.4 acima, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI na forma do §1º do artigo 30 da Lei 14.430, para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

14.11.6. Na hipótese prevista no subitem (ii) da Cláusula 14.11.4 acima, cabe ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado.

14.12. Apuração: Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, serão excluídos os CRI que a Emissora ou os Cedentes eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora ou

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

aos Cedentes, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora ou aos Cedentes, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.

14.13. Dispensa de Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI a que comparecerem a totalidade dos Titulares dos CRI que tenham direito de voto ou a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI de determinada série a que comparecerem a totalidade dos Titulares dos CRI de tal série que tenham direito de voto, conforme o caso, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

14.14. Dispensa de Assembleia Especial de Titulares dos CRI para Alteração deste Termo de Securitização: As Partes concordam que o presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA ou B3; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, desde que tais modificações não representem prejuízo aos Titulares dos CRI; (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que tais modificações (a) não representem prejuízo aos Titulares dos CRI e (b) não gerem novos custos ou despesas aos Titulares dos CRI.

14.14.1. Fica a Emissora obrigada a informar os investidores em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua realização a respeito da alteração deste Termo de Securitização, conforme disposto na Cláusula 14.13. acima, indicando as alterações realizadas e as razões para tanto, o que fará mediante a publicação das alterações em seu *website*.

14.15. Assembleia Digital: A critério exclusivo da Emissora, as Assembleias Especiais poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Resolução CVM 81.

CLÁUSULA QUINZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

15.1. Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas neste Termo de Securitização para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos que não o imposto de renda eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.

15.2. Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

Como regra geral, os ganhos e rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei 11.033 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).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à restituição ou compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10%, (dez por cento) sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro tributável que exceder o equivalente a R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas sujeitas ao regime não cumulativo 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.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimentos em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento) para bancos de qualquer espécie, e 15% (quinze por cento) para as demais instituições financeiras. As carteiras de fundos de investimentos estão, em regra, isentas de imposto de renda.

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

Ademais, no caso das instituições financeiras, 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 por cento), respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso IV, da Lei 11.033. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981). A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme em vigor.

15.3. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 85, parágrafo 4º, da Instrução Normativa RFB 1.585, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução Conjunta 13, inclusive as pessoas físicas residentes em jurisdições com tributação favorecida ("JTF"), estão atualmente isentos do IRRF.

Os rendimentos auferidos por Investidores de acordo com as normas previstas na Resolução Conjunta 13, estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita aos Investidores que sejam residentes em JTF, que estão sujeitos à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

Conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento), conforme artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996.

No entender das autoridades fiscais são atualmente consideradas JTF as jurisdições listadas no artigo 1ª da Instrução Normativa RFB 1.037. Essa mesma instrução normativa traz a lista das jurisdições consideradas como sujeitas a um regime fiscal privilegiado, assim entendido o regime legal de um país que **(i)** não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento); **(ii)** conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; **(iii)** não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e **(iv)** não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

15.4. Imposto sobre Operações de Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução Conjunta 13, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o Regulamento IOF e alterações posteriores. 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.

15.5. Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Regulamento IOF e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

CLÁUSULA DEZESSEIS - PUBLICIDADE

16.1. Publicidade: Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como convocações de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, 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 e Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora 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 § 5º do artigo 44, artigo 45, inciso "b" do artigo 46 e artigo 52º inciso IV e §4º da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

16.1.1. As publicações das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI serão realizadas na forma da Cláusula 14 acima.

16.1.2. As despesas decorrentes do acima disposto serão pagos pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

16.1.3. As demais informações periódicas 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 DEZESSETE - REGISTRO DESTE TERMO DE SECURITIZAÇÃO

17.1. Registro: Este Termo de Securitização será entregue para Instituição Custodiante das CCI, nos termos dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60, para que seja custodiado junto à Instituição Custodiante, o Regime Fiduciário instituído pela Emissora no presente Termo de Securitização. Adicionalmente, a Emissora entregará para registro este Termo de Securitização e eventuais aditamentos à B3 ou à entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro de ativos financeiros e de valores mobiliários, respeitados o prazo e os procedimentos definidos pela entidade registradora, nos termos do artigo 26, § 1º, da Lei nº 14.430

CLÁUSULA DEZOITO - NOTIFICAÇÕES

18.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização:

Para a Emissora:

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

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), bairro Brooklin, CEP 04.578-910, São Paulo – SP
At.: Antônio Amaro e/ou Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Tel.: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

18.2. Aviso de Recebimento: As comunicações serão consideradas entregues: (a) quando enviadas aos endereços acima sob protocolo ou com "aviso de recebimento"; ou (b) por correio eletrônico serão

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

consideradas recebidas na data da confirmação de recebimento eletrônico.

CLÁUSULA DEZENOVE - DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Informações: Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados por meio deste Termo de Securitização. disposição deste Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

19.2. Ausência de Vícios: A Emissora e o Agente Fiduciário declaram, sob as penas da lei, que verificaram a legalidade e ausência de vícios da presente Operação de securitização, além da suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas neste Termo de

19.3. Divisibilidade: Na hipótese de qualquer Securitização.

19.4. Anticorrupção: As Partes declaram que conhecem e estão em consonância com todas as disposições da Lei n.º 12.846, de 01 de agosto de 2013, e, em particular, declaram individualmente uma à outra, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis.

19.5. Assinatura Digital: As Partes assinam este Termo de Securitização por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

19.5.1. Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este Termo de Securitização em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente Termo de Securitização poderão realizadas por meio eletrônico, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §1º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP - Brasil.

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

CLÁUSULA VINTE – LEI APLICÁVEL E FORO

20.1. Lei Aplicável: Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

20.2. Foro: As partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas e/ou questões decorrentes deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Termo de Securitização em 1 (uma) via eletrônica, dispensada a assinatura de testemunhas, na forma do art. 784, §4º, do Código de Processo Civil.

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

ANEXO II
DESCRIÇÃO DAS CCI, DOS IMÓVEIS E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CCI 1

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 15 de dezembro de 2025, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	1	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
OPEA SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Girassol, nº 555							
COMPLEMENTO	Torre C, Vila Madalena	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05433-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
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 1.101 e 1.102, Torre Norte	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.578-910

3.DEVEDOR
SENDAS DISTRIBUIDORA S/A, sociedade por ações, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 6.000, Jacarepaguá, CEP 22.775-005, inscrita no CNPJ sob o nº 06.057.223/0001-71;

4.TÍTULO

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

O "*Instrumento Particular de Contrato de Locação Urbano para Fins Não Residenciais*", celebrado em 21 de outubro de 2025 entre a Devedora e a SUKCES GAMON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Avenida Ibirapuera, n° 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 12, Indianópolis, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.028-900, inscrita no CNPJ sob o nº 61.873.104/0001-03.

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 54.615.362,44 (cinquenta e quatro milhões, seiscentos e quinze mil, trezentos e sessenta e dois reais e quarenta e quatro centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado no Lote nº 47-A, na Rua Getúlio Vargas, nº 2299, Bairro Parque Hotel, CEP 28970-000, no município de Araruama, Estado do Rio de Janeiro, devidamente registrado sob a matrícula nº 63.563 do Cartório de Registro de Imóveis de Araruama/RJ.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	180 (cento e oitenta) meses
7.2. ÍNDICE E PERIODICIDADE DE REAJUSTE	IPCA, com periodicidade anual
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 587.216,00 (quinhentos e oitenta e sete mil, duzentos e dezesseis reais).
7.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL	15/12/2040
7.5. ENCARGOS MORATÓRIOS	Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata die*, sobre o valor em atraso e correção monetária segundo o Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE").
7.6. MULTAS CONTRATUAIS	Multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor da obrigação inadimplida. Na hipótese de atraso no pagamento por mais de 30 (trinta) dias, a multa passará a ser de 5% (cinco por cento) sobre o valor do Aluguel Mensal em atraso.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal
7.8 SEGUROS	Certificado Apólice nº 9600132134. Processo SUSEP Lucros Cessantes N° 15414.003932/2006-13 Processo SUSEP Riscos Engenharia N°

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

	15414.901259/2016-51. Vigência: Das 24 horas do dia 30 de junho de 2025 às 24 horas do dia 30 de junho de 2026. As responsabilidades assumidas no contrato de seguro estão distribuídas proporcionalmente às percentagens constantes no quadro abaixo:

SEGURADORA	C.N.P.J.	CÓDIGO DE REGISTRO	PERCENTUAL (%)
Sompo Seguros S/A	61.383.493/0001-80	0572-0	30,00
Chubb Seguros Brasil S/A	03.502.099/0001-18	0651-3	30,00
Fator Seguradora S/A	33.061.862/0001-83	0612-2	30,00
Generalli Brasil Seguros S/A	33.072.307/0001-57	0590-8	10,00
Total			100%

8.GARANTIAS

A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.

9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO

São Paulo – SP.

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

CCI II

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 15 de dezembro de 2025, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	2	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
OPEA SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Girassol, nº 555.							
COMPLEMENTO	Torre C, Vila Madalena.	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05433-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
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 1.101 e 1.102, Torre Norte	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.578-910

3.DEVEDOR
SENDAS DISTRIBUIDORA S/A, sociedade por ações, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 6.000, Jacarepaguá, CEP 22.775-005, inscrita no CNPJ sob o nº 06.057.223/0001-71;

4.TÍTULO
O "*Instrumento Particular de Contrato de Locação Urbano para Fins Não Residenciais*", celebrado em 21 de outubro de 2025 entre a Devedora e a SUKCES STRUMIEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Avenida Ibirapuera, n° 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 14, Indianópolis, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.028-900, inscrita no CNPJ sob o nº 61.860.393/0001-06.

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 111.561.859,33 (cento e onze milhões, quinhentos e sessenta e um mil, oitocentos e cinquenta e nove reais e trinta e três centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na Gleba A1, na Rua Emílio Moço, s/n, Bairro Jardim Palma Travassos, CEP 14091-285, no município de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, devidamente registrado sob a matrícula nº 211.731 do Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	180 (cento e oitenta) meses
7.2. ÍNDICE E PERIODICIDADE DE REAJUSTE	IPCA, com periodicidade anual
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 1.199.496,00 (um milhão, cento e noventa e nove milhões, quatrocentos e noventa e seis reais)
7.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL	15/12/2040
7.5. ENCARGOS MORATÓRIOS	Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata die*, sobre o valor em atraso e correção monetária segundo o Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE").
7.6. MULTAS CONTRATUAIS	Multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor da obrigação inadimplida. Na hipótese de atraso no pagamento por mais de 30 (trinta) dias, a multa passará a ser de 5% (cinco por cento) sobre o valor do Aluguel Mensal em atraso.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal
7.8 SEGUROS	Certificado Apólice nº 9600132134. Processo SUSEP Lucros Cessantes N° 15414.003932/2006-13 Processo SUSEP Riscos Engenharia N° 15414.901259/2016-51. Vigência: Das 24 horas do dia 30 de junho de 2025 às 24 horas do dia 30 de junho de 2026. As responsabilidades assumidas no contrato de seguro estão distribuídas proporcionalmente às percentagens constantes no quadro abaixo:

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

	SEGURADORA	C.N.P.J.	CÓDIGO DE REGISTRO	PERCENTUAL (%)
	Sompo Seguros S/A	61.383.493/0001-80	0572-0	30,00
	Chubb Seguros Brasil S/A	03.502.099/0001-18	0651-3	30,00
	Fator Seguradora S/A	33.061.862/0001-83	0612-2	30,00
	Generalli Brasil Seguros S/A	33.072.307/0001-57	0590-8	10,00
	Total			100%

8.GARANTIAS

A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.

9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO

São Paulo – SP.

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

CCI III

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 15 de dezembro de 2025, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	3	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
OPEA SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Girassol, nº 555.							
COMPLEMENTO	Torre C, Vila Madalena	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05433-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
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 1.101 e 1.102, Torre Norte	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.578-910

3.DEVEDOR
SENDAS DISTRIBUIDORA S/A, sociedade por ações, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 6.000, Jacarepaguá, CEP 22.775-005, inscrita no CNPJ sob o nº 06.057.223/0001-71;

4.TÍTULO
O "*Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial*", celebrado em 18 de fevereiro de 2025, conforme aditado em 17 de março de 2025, em 03 de junho de 2025 e em 30 de junho de 2025, entre a Devedora e a SUKCES RZEKA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Alameda dos Arapanes, n° 631, bloco II, conjunto 111, sala 08, Moema, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.524-001, inscrita no CNPJ sob o nº 60.507.656/0001-27.

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$26.869.802,96 (vinte e seis milhões, oitocentos e sessenta e nove mil, oitocentos e dois reais e noventa e seis centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado no Lote nº 01-A da Quadra nº 01-A, na Rua Haroldo Veloso, s/n, Chácara nº 212, Bairro Senador, CEP [não aplicável], no município de Araguaína, Estado do Tocantins, devidamente registrado sob a matrícula nº 108.869 do Cartório de Registro de Imóveis de Araguaína/TO.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	180 (cento e oitenta) meses
7.2. ÍNDICE E PERIODICIDADE DE REAJUSTE	IPCA, com periodicidade anual
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 288.900,00 (duzentos e oitenta e oito mil, novecentos reais)
7.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL	15/12/2040
7.5. ENCARGOS MORATÓRIOS	Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata die*, sobre o valor em atraso e correção monetária segundo o Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”).
7.6. MULTAS CONTRATUAIS	Multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor da obrigação inadimplida. Na hipótese de atraso no pagamento por mais de 30 (trinta) dias, a multa passará a ser de 5% (cinco por cento) sobre o valor do Aluguel Mensal em atraso.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal
7.8 SEGUROS	Certificado Apólice nº 9600132134. Processo SUSEP Lucros Cessantes N° 15414.003932/2006-13 Processo SUSEP Riscos Engenharia N° 15414.901259/2016-51. Vigência: Das 24 horas do dia 30 de junho de 2025 às 24 horas do dia 30 de junho de 2026. As responsabilidades assumidas no contrato de seguro estão distribuídas proporcionalmente às percentagens constantes no quadro abaixo:

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

	SEGURADORA	C.N.P.J.	CÓDIGO DE REGISTRO	PERCENTUAL (%)
	Sompo Seguros S/A	61.383.493/0001-80	0572-0	30,00
	Chubb Seguros Brasil S/A	03.502.099/0001-18	0651-3	30,00
	Fator Seguradora S/A	33.061.862/0001-83	0612-2	30,00
	Generalli Brasil Seguros S/A	33.072.307/0001-57	0590-8	10,00
	Total			100%

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

CCI IV

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 15 de dezembro de 2025, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	4	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
OPEA SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Girassol, nº 555.							
COMPLEMENTO	Torre C, Vila Madalena	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05433-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
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 1.101 e 1.102, Torre Norte	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.578-910

3.DEVEDOR
SENDAS DISTRIBUIDORA S/A, sociedade por ações, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 6.000, Jacarepaguá, CEP 22.775-005, inscrita no CNPJ sob o nº 06.057.223/0001-71;

4.TÍTULO
O "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel*", celebrado em 24 de novembro de 2025, entre a Devedora e a SUKCES KLAPON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Avenida Ibirapuera, n° 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 17, Indianópolis, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.028-900, inscrita no CNPJ sob o nº 61.841.741/0001-90 ("Contrato de Locação").

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$82.952.975,27 (oitenta e dois milhões, novecentos e cinquenta e dois mil, novecentos e setenta e cinco reais e vinte e sete centavos), na Data de Emissão, sendo certo que o valor estará sujeito a alterações conforme cronograma de obras previsto no Contrato de Locação, nos termos da Cláusula 6.2.1 e do Anexo III do referido contrato.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na Rua Quinta da Confiança, nº 210, Bairro Parque Claudia, CEP 05852-480, no município de São Paulo, Estado de São Paulo, devidamente registrado sob a matrícula nº 197.192 do Cartório de Registro de Imóveis competente da Comarca de São Paulo/SP.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	180 (cento e oitenta) meses
7.2. ÍNDICE E PERIODICIDADE DE REAJUSTE	IPCA, com periodicidade anual
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	Correspondente ao maior valor entre *(i)* Aluguel Base × (Valor Efetivamente Incorrido / Valor Estimado do Investimento) e *(ii)* Aluguel Base × ((Valor Previsto no Cronograma + Preço do Imóvel) / Valor Estimado do Investimento). O resultado obtido pela referida fórmula será de, no mínimo, os seguintes valores iniciais: R$ 363.181,00; R$ 411.181,00; R$ 519.181,00; R$ 603.181,00; R$ 723.181,00; R$ 813.181,00; R$ 873.181,00; e R$ 888.181,00. Após a data da entrega do empreendimento estabelecida no Contrato de Locação, independente de eventual prorrogação de prazo, o Aluguel Definitivo mensal será de R$ 903.181,00.
7.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL	15/12/2040
7.5. ENCARGOS MORATÓRIOS	Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata die*, sobre o valor em atraso e correção monetária segundo o Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”).
7.6. MULTAS CONTRATUAIS	Multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor da obrigação inadimplida. Na hipótese de atraso no pagamento por mais de 30 (trinta) dias, a multa passará a ser de 5% (cinco por cento) sobre o valor do Aluguel Mensal em atraso.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal
7.8 SEGUROS	O seguro relacionado a construção será contratado no início da execução da obra e o seguro patrimonial antes da data de entrega do empreendimento.

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

ANEXO VIII

TABELAS DE DESPESAS DA EMISSÃO E DA OFERTA

Despesas Iniciais

Despesas Iniciais	Periodicidade	Valor Líquido	% valor da emissão	Gross Up	Valor Bruto	% valor da emissão	Titular
Coordenador Líder/Instituição Intermediária	Flat	Conforme definido no Contrato de Distribuição					XP
Taxa de Emissão	Flat	20.000,00	0,007246 %	11,15%	22.509,85	0,008156 %	Opea
Taxa de Administração - Primeira Parcela	Flat	3.000,00	0,001087 %	11,15%	3.376,48	0,001223 %	Opea
Pesquisa Reputacional	Flat	332,00	0,000120 %	0,00 %	332,00	0,000120 %	Opea
Assessor Legal da Oferta	Flat	330.000,00	0,119565 %	6,15 %	351.624,93	0,127400 %	Cescon
Assessor Legal da Cedente	Flat	450.000,00	0,163043 %	0,00 %	450.000,00	0,163043 %	Lacaz
Agência de Rating	Flat	150.000,00	0,054348 %	14,25%	174.927,11	0,063379 %	Fitch
Agente Fiduciário - Implantação	Flat	5.000,00	0,001812 %	12,15%	5.691,52	0,002062 %	OT
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Flat	14.000,00	0,005072 %	12,15%	15.936,25	0,005774 %	OT
Instituição Custodiante - Primeira Parcela	Flat	6.000,00	0,002174 %	12,15%	6.829,82	0,002475 %	OT
Registro do Lastro	Flat	7.000,00	0,002536 %	12,15%	7.968,13	0,002887 %	OT
Liquidante e Escriturador Primeira Parcela	Flat	600,00	0,000217 %	14,25%	699,71	0,000254 %	Opea SCD
Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	66.480,00	0,024087 %	0,00 %	66.480,00	0,024087 %	B3
Taxa de Registro do Lastro (B3)	Flat	2.760,00	0,001000 %	0,00 %	2.760,00	0,001000 %	B3
Taxa de Liquidação Financeira (B3)	Flat	1.000,00	0,000362 %	0,00 %	1.000,00	0,000362 %	B3
Taxa Anbima (Registro Base de Dados CRI)	Flat	2.830,00	0,001025 %	0,00 %	2.830,00	0,001025 %	B3
Taxa Anbima (Registro Ofertas Publicas)	Flat	9.919,00	0,003594 %	0,00 %	9.919,00	0,003594 %	Anbima

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

Taxa de fiscalização CVM **	Flat	83.400,00	0,030217 %	0,00 %	83.400,00	0,030217 %	CVM
Total		**1.152.321,00**	**0,4175076 %**		**1.206.284,81**	**0,4370597 %**	

***taxa paga anterior a liquidação da operação. Não entra no somatório das retenções.*

****caso a integralização ocorra em mais de uma data, será devida remuneração adicional à Opea de R$ 2.000,00 em cada nova data de integralização.*

Despesas Recorrentes

Despesas Recorrentes	Periodicidade	Valor Líquido	% valor da emissão	Gross Up	Valor Bruto	% valor da emissão	Titular
Taxa de Administração	Mensal	2.500,00	0,000906 %	11,15%	2.813,73	0,001019 %	Opea
Agente Fiduciário	Anual	14.000,00	0,005072 %	12,15%	15.936,25	0,005774 %	OT
Agência de Rating*	Anual	30.000,00	0,010870 %	14,25%	34.985,42	0,012676 %	Fitch
Instituição Custodiante	Anual	6.000,00	0,002174 %	11,15%	6.752,95	0,002447 %	OT
Liquidante e Escriturador	Mensal	600,00	0,000217 %	14,25%	699,71	0,000254 %	Opea SCD
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	3.200,00	0,001159 %	0,00 %	3.200,00	0,001159 %	Definido pela Opea
Contabilidade	Mensal	260,00	0,000094 %	0,00 %	260,00	0,000094 %	Definido pela Opea
B3: Custódia do Lastro	Mensal	1.987,20	0,000720 %	0,00 %	1.987,20	0,000720 %	B3
Total anual		**117.366,40**	**0,0425241 %**		**130.002,31**	**0,047102 %**	

*** Após o pagamento da primeira renovação de rating no valor estiuplado no quadro, o valor líquido da Agência de Rating passará a ser de R$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais) a cada renovação de rating posteriori.**

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

ANEXO X

Razão Social da Emissora **OPEA SECURITIZADORA S.A.**				**CNPJ da Emissora** 02.773.542/0001-22
Instrumento Financeiro (CR + setor econômico) CRI			**Nº de Emissão** 488	**Série** Única
Data de Emissão 15/12/2025	**Data de Vencimento** 17/12/2040	**Quantidade** 276.000	**Preço unitário (R$)** 1.000	**Valor de Emissão (R$)** 276.000.000
Instituição Custodiante **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**		**Classe** **Única**	**Lote adicional** **Não**	**Início da rentabilidade** **1ª integralização**
Lastro Contrato de Locação	**Razão Social da Devedora / Cedente** SUKCES GAMON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA. ("Gamon") SUKCES STRUMIEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA. (“Strumien”) SUKCES RZEKA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA. (“Rzeka”) SUKCES KLAPON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA. (“Klapon”)			**CNPJ da Devedora / Cedente** 61.873.104/0001-03 61.860.393/0001-06 60.507.656/0001-27 61.841.741/0001-90

Devedor é cia aberta? SIM	**Devedor é EGEM ou EFRF?** NÃO	**Concentração (Tipo de Lastro)** Integralmente na Devedora	**Devedor divulgou DF?** SIM
Regime fiduciário SIM	**Previsão de revolvência** Não	**Valor em R$ do lastro adquirido na data de emissão** R$ 534.151.740,00	

Índice de remuneração (Caso seja for D.I Informar dias de defasagem se houver) IPCA	**Taxa de juros** 8,7895%	**Critério juros** 252 dias	**Periodicidade juros Pro rata temporis [útil ou corrido]** Dias úteis

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

Incorporação de juros Sim, no primeiro evento	**Dia de pgto de juros** **Periodicidade de juros** Variável	**Carência p/ pgto de juros – a partir de** 18/02/2025	**Periodicidade de amortização** Mensal
Dia de pgto da amortização Dia 15 de cada mês ou próximo Dia Útil, caso o dia 15 não seja.	**Carência p/ pgto de amortização – a partir de** **N/A**	**Base para amortização** VNA	**Segue caderno de fórmulas B3?** Não

Garantia Fidejussória? NÃO	**Razão Social do Garantidor** N/A	**CNPJ do Garantidor** N/A

Garantia Real? SIM	**Razão Social do Garantidor** SUKCES GAMON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA. ("Gamon") SUKCES STRUMIEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA. (“Strumien”) SUKCES RZEKA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA. (“Rzeka”) SUKCES KLAPON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA. (“Klapon”)	**CNPJ do Garantidor** 61.873.104/0001-03 61.860.393/0001-06 60.507.656/0001-27 61.841.741/0001-90

Descrição da garantia
A alienação fiduciária da totalidade dos Imóveis de propriedade das Cedentes, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis e endosso dos Seguros

Admite resgate SIM	**Resgate a partir de** **A qualquer tempo**	**Fórmula de resgate** Sim

Admite amortex? SIM	**Amortex a partir de** **Data de emissão** **A qualquer tempo**	**Fórmula de amortex** Não	
Admite recompra? Sim	**Recompra a partir de** **A qualquer tempo**	**Cláusula de vcto antecipado?** SIM	**Previsão de pagamento de prêmio (Sim/Não)** Sim

Tipo de oferta Pública	**Rito da Oferta** Automática	**Público da oferta** Profissional	**Bookbuilding** Não	**Distribuição parcial** Não
Regime de colocação Garantia Firme	**Forma de integralização** A vista em moeda	**Admite ágio ou deságio** Sim	**Admite chamada de capital?** Sim	**Data de início de negociação** Após divulgação do

Docusign Envelope ID: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C

	corrente nacional			Anúncio de Início
Título sustentável **Não**	**Certificado por** **N/A**	**Data da verificação** **N/A**	**Guia de padronização** **N/A**	**Rating** **N/A**

Certificate Of Completion

Envelope Id: 0B5F5656-4E7E-44A6-9A5F-F53D862B4E2C
Status: Completed
Subject: 27.12.2025 CRI SuccessPar | Primeiro Adt. ao Termo de Securitização
Source Envelope:
Document Pages: 105
Signatures: 4
Certificate Pages: 6
Initials: 0
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

Envelope Originator:
Luana Serra
AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 949 - ANDAR 10
PINHEIROS
SP, SP 05426-100
luana.serra@cesconbarrieu.com.br
IP Address: 192.141.113.178

Record Tracking

Status: Original
12/27/2025 4:13:24 PM
Holder: Luana Serra
luana.serra@cesconbarrieu.com.br
Location: DocuSign

Signer Events	Signature	Timestamp
BIANCA GALDINO BATISTELA ID: 090.766.477-63 Signer Role: Procuradora af.assinaturas@oliveiratrust.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5 Signer CPF: 09076647763 Signer Role: Procuradora Subject: CN=BIANCA GALDINO BATISTELA:09076647763	DocuSigned by: 5D86604FCE314D2... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 177.38.101.66 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.4 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://repositorio.serpro.gov.br/docs/dpcacserprorfb.pdf	Sent: 12/27/2025 4:15:23 PM Viewed: 12/29/2025 7:38:17 AM Signed: 12/29/2025 7:39:12 AM
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 12/29/2025 7:38:17 AM ID: 1495756a-0514-42e0-a782-8d17ae170611		
Lucas Figueiredo de Oliveira ID: 089.386.769-19 lucas.oliveira@opea.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: AC SAFEWEB RFB v5 Signer CPF: 08938676919 Subject: CN=LUCAS FIGUEIREDO DE OLIVEIRA:08938676919	Signed by: CEF575E90AD147E... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 187.10.241.77 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.48 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://repositorio.acsafeweb.com.br/ac-safewebrfb/dpc-acsafewebrfb.pdf	Sent: 12/27/2025 4:15:24 PM Viewed: 12/27/2025 6:33:05 PM Signed: 12/27/2025 6:33:49 PM
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 12/27/2025 6:33:05 PM ID: 202d5d1b-33d7-463b-af4b-faf00ba7042d		

Signer Events	Signature	Timestamp
Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira ID: 092.675.697-40 Signer Role: Procuradora af.assinaturas@oliveiratrust.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5 Signer CPF: 09267569740 Signer Role: Procuradora Subject: CN=MARIA CAROLINA ABRANTES LODI DE OLIVEIRA:09267569740	 Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 177.38.101.66 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.4 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://repositorio.serpro.gov.br/docs/dpcacserprorfb.pdf	Sent: 12/27/2025 4:15:25 PM Viewed: 12/29/2025 7:37:25 AM Signed: 12/29/2025 7:38:01 AM
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 12/29/2025 7:37:25 AM ID: aa69f43d-93d0-4d9e-807d-e573ac8206f5		
THIAGO STOROLI LUCAS ID: 470.335.718-60 thiago.storoli@opea.com.br Procurador Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: AC SAFEWEB RFB v5 Signer CPF: 47033571860 Subject: CN=THIAGO STOROLI LUCAS:47033571860	 Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 201.0.26.251 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.48 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://repositorio.acsafeweb.com.br/ac-safewebrfb/dpc-acsafewebrfb.pdf	Sent: 12/27/2025 4:15:24 PM Viewed: 12/27/2025 5:36:07 PM Signed: 12/27/2025 5:36:37 PM
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 12/27/2025 5:36:07 PM ID: 620b5ad4-4970-4c95-a699-8a7c7ff161cb		

In Person Signer Events	Signature	Timestamp

Editor Delivery Events	Status	Timestamp

Agent Delivery Events	Status	Timestamp

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp

Certified Delivery Events	Status	Timestamp

Carbon Copy Events	Status	Timestamp

Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	12/27/2025 4:15:25 PM

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Certified Delivered	Security Checked	12/27/2025 5:36:07 PM
Signing Complete	Security Checked	12/27/2025 5:36:37 PM
Completed	Security Checked	12/29/2025 7:39:14 AM

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Cescon Barrieu Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Cescon Barrieu Advogados:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: rafael.alves@cesconbarrieu.com.br

To advise Cescon Barrieu Advogados of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Cescon Barrieu Advogados

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Cescon Barrieu Advogados

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Cescon Barrieu Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Cescon Barrieu Advogados during the course of your relationship with Cescon Barrieu Advogados.

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 488ª (QUADRINGENTÉSIMA OCTOGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.

Pelo presente instrumento particular:

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com registro de companhia securitizadora na categoria "S1" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 477, com sede na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, São Paulo - SP, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de representante da comunhão dos titulares de CRI, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário").

CONSIDERANDO QUE:

(i) em 22 de dezembro de 2025, as Partes celebraram o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 488ª (quadringentésima octogésima oitava) Emissão, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Sendas Distribuidora S.A.*" ("Termo de Securitização"), o qual rege os termos e condições dos certificados de recebíveis imobiliários da 488ª (quadringentésima octogésima oitava) emissão da Emissora ("CRI");

(ii) as Partes desejam retificar os valores constantes nos termos definidos "Valor da Cessão Capão Redondo" e "Valor da Cessão Ribeirão Preto" do Termo de Securitização, sendo que tal alteração independe de deliberação em Assembleia Especial, nos termos da Cláusula 14.14 do Termo de Securitização; e

(iii) as Partes desejam aditar o Termo de Securitização a fim de refletir as matérias deliberadas e aprovadas na Assembleia Especial realizada em 28 de janeiro de 2026 ("AGT").

As Partes celebram o presente "*Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 488ª (quadringentésima octogésima oitava) Emissão, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Sendas Distribuidora S.A.*" ("Segundo Aditamento"), observadas as cláusulas, condições e características abaixo.

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

1. DEFINIÇÕES

1.1. Os termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Segundo Aditamento que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização.

2. ALTERAÇÕES

2.1. Tendo em vista o disposto nos Considerandos "**(ii)**" e "**(ii)**" acima, as Partes resolvem alterar determinados termos e cláusulas do Termo de Securitização, inclusive as redações: **(a)** da definição de "Data de Atualização"; "Valor da Cessão Capão Redondo"; "Valor da Cessão Ribeirão Preto"; e **(b)** das Cláusulas 3.5., 6.1.3. e 6.2.2., do Termo de Securitização; de modo que passam a vigorar com a redação prevista no Anexo A ao presente Segundo Aditamento.

2.2. Por fim, as Partes concordam que o Termo de Securitização, a partir da presente data, passará a vigorar conforme a versão consolidada, constante do **Anexo A** ao presente Segundo Aditamento, sendo certo que os anexos do Termo de Securitização que não constam no Anexo A do presente Segundo Aditamento permanecem válidos e inalterados.

3. RATIFICAÇÕES

3.1. As alterações feitas no Termo de Securitização por meio deste Segundo Aditamento não implicam novação.

3.2. Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as demais Cláusulas, itens, características e condições constantes do Termo de Securitização, conforme previstas no Termo de Securitização e eventualmente não expressamente alteradas por este Segundo Aditamento.

3.3. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 3.2 acima, a Emissora e o Agente Fiduciário ratificam e renovam, neste ato, as respectivas declarações e garantias que prestaram no Termo de Securitização, as quais permanecem suficientes, precisas, consistentes, verdadeiras, corretas, atualizadas e plenamente válidas e eficazes nesta data.

4. DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. Caráter Irrevogável e Irretratável. O presente Segundo Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

4.2. Divisibilidade. Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

4.3. Assinatura Eletrônica. As Partes reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, reconhecendo, portanto, a validade da formalização do presente Segundo Aditamento pelos referidos meios.

4.4. As Partes convencionam que, para todos os fins de direito: (i) a data de início da produção de efeitos do presente Segundo Aditamento será a data nele indicada, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que tal (is) Parte(s), desde logo, concorda com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada; e (ii) o local de celebração deste Segundo Aditamento será a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ainda que qualquer signatário se encontre em localidade diversa por ocasião da assinatura eletrônica deste instrumento.

5. LEGISLAÇÃO E FORO DE ELEIÇÃO

5.1. Legislação Aplicável. Este Segundo Aditamento é regido e interpretado, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

5.2. Foro de Eleição. Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, como competente para dirimir toda e qualquer disputa decorrente do presente Segundo Aditamento, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

5.3. A Emissora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Código de Processo Civil.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Segundo Aditamento, em formato eletrônico, dispensada a presença testemunhas, nos termos do parágrafo 4º do art. 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo, 29 de janeiro de 2026.

(assinaturas nas páginas seguintes)

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

(Página de Assinatura do Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 488ª (quadringentésima octogésima oitava) Emissão, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Sendas Distribuidora S.A.)

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

DocuSigned by
THIAGO STOROLI LUCAS
Assinado por: THIAGO STOROLI LUCAS:47033571860
CPF: 47033571860
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 1/29/2026 2:05:48 PM BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
85DE87779EBA427...

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Israel Ramos Santos
Assinado por: ISRAEL RAMOS SANTOS:01577599624
CPF: 01577599624
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 1/29/2026 11:20:59 AM BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
5E5482C3783742E...

Nome:
Cargo:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Agente Fiduciário

DocuSigned by
BIANCA GALDINO BATISTELA
Assinado por: BIANCA GALDINO BATISTELA:09076647763
CPF: 09076647763
Papel: Procuradora
Data/Hora da Assinatura: 1/29/2026 11:12:50 AM BRT
O: ICP-Brasil, OU: videoconferencia
C: BR
Emissor: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5
5D8660AFCE314D2...

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Assinado por: MARIA CAROLINA ABRANTES LODI DE OLIVEIRA:09267569740
CPF: 09267569740
Papel: Gerente
Data/Hora da Assinatura: 1/29/2026 11:12:07 AM BRT
O: ICP-Brasil, OU: videoconferencia
C: BR
Emissor: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5
5D8660AFCE314D2...

Nome:
Cargo:

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

ANEXO A

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 488ª (QUADRINGENTÉSIMA OCTOGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 477, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no CNPJ sob o n° 02.773.542/0001-22 e perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.157.648, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Securitizadora" ou "Emissora"); e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Bairro Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário");

Quando referidos em conjunto, a Emissora e o Agente Fiduciário serão denominados "Partes" e, individualmente, "Parte".

Celebram o presente Termo de Securitização (conforme definido abaixo), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) aos certificados de recebíveis imobiliários da 488ª (quadringentésima octogésima oitava) emissão da Emissora ("CRI"), em série única, para distribuição pública, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII, (a) da Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo), por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM, destinada a Investidores Profissionais (conforme definido abaixo), da Lei n.º 9.514 (conforme definido abaixo), da Lei n.º 14.430 (conforme definido abaixo) e da Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo), o qual será regido pelas cláusulas a seguir.

II – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste Termo de Securitização. Além disso, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo de Securitização servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (ii) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula Primeira aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo de Securitização, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo de Securitização; e (vii) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados.

"Agente Fiduciário"	A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada;
"Alienação Fiduciária de Imóveis":	A alienação fiduciária da totalidade dos Imóveis de propriedade das Cedentes, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis;
"ANBIMA":	Associação Brasileira das Entidades do Mercado Financeiro e de Capitais;
"Anúncio de Encerramento"	Significa o anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160;
"Anúncio de Início"	Significa o anúncio de início da Oferta relativo aos CRI, a ser divulgado nos termos do artigo 59, parágrafo 3º da Resolução CVM 160;
"Aplicações Financeiras Permitidas"	Significam os investimentos em renda fixa com liquidez diária e de baixo risco, feitos com os recursos do Patrimônio Separado depositados na Conta do Patrimônio Separado, a título de Fundo de Despesas e Fundo Para Quitação da Dívida Existente, a exclusivo critério da Emissora, de acordo com as opções disponíveis, exclusivamente em letras financeiras do tesouro (LTF) e/ou operações compromissadas com lastro em letras financeiras do tesouro (LTF), desde que firmadas junto a instituições financeiras de primeira linha com classificação de risco nacional igual ou acima de "AAA(bra)", emitido pela Fitch Ratings. Caso ocorra o rebaixamento da

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

	classificação de risco pela Fitch Ratings, das instituições financeiras em que os recursos estão sendo alocados, a Securitizadora deverá, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da divulgação do referido rebaixamento, providenciar a alteração das instituições financeiras em que os referidos recursos estão sendo alocados, para que voltem a atender os critérios mencionados. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, 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, bem como não garante rentabilidade mínima. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé, dolo ou culpa grave da Securitizadora, conforme decisão transitada em julgado bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes no ato do investimento em título em desacordo com o acima previsto. Sem prejuízo do disposto acima nenhuma aplicação financeira permitida poderá ser realizada em qualquer instituição financeira, fundo de investimento, pessoa física ou jurídica ou qualquer sociedade que seja parte relacionada com a Securitizadora ou que atenda a propósitos de interesse exclusivo da Securitizadora;
"Assembleia Especial de Titulares dos CRI" ou "Assembleia Especial":	Conforme definido na Cláusula Quatorze deste instrumento;
"Atualização Monetária"	Tem o seu significado atribuído na Cláusula 3.6 deste Termo de Securitização;
"Auditor Independente do Patrimônio Separado":	Significa a **CLA - CLIFTON ALLEN BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.**, estabelecida no Estado de São Paulo, cidade de São Paulo, na AVENIDA DAS NACOES UNIDAS, n° 11541 18° andar CONJ. 182, BROOKLIN PAULISTA, CEP 04578-907, inscrita sob o CNPJ: 54.080.721/0001-88, na qualidade de auditor independente contratado pela Emissora para auditoria do Patrimônio Separado. Bem como qualquer outro prestador de serviço que vier substituí-lo a qualquer momento;
"B3":	Significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

	Praça Antônio Prado, n.º 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25;
"Agente Liquidante":	Significa a **OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, 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 nº 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, nº 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, na qualidade de instituição responsável pela liquidação financeira dos CRI, sendo que essa definição inclui qualquer outra instituição financeira que venha a suceder o atual Agente Liquidante na prestação de serviços de liquidação financeira com relação aos CRI;
"CCI":	Significam as cédulas de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, que representam a totalidade dos Créditos Imobiliários;
"Cedentes":	Significam a Gamon, a Strumien, a Rzeka, e a Klapon, quando mencionadas em conjunto;
"CETIP21":	O CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
"Código ANBIMA":	Significa o "*Código de Ofertas Públicas*", em vigor nesta data;
"Conta do Patrimônio Separado":	Significa a Conta Centralizadora e a Conta Arrecadadora, em conjunto;
"Conta Arrecadadora":	É a conta corrente n.º 98765-0, agência 0910, do **ITAÚ UNIBANCO S.A.** (n.º 341), de titularidade da Emissora, destinada a centralização do recebimento dos Créditos Imobiliários. Esta conta é abrangida pelo Regime Fiduciário e segregado do patrimônio particular da Emissora. Os Créditos Imobiliários serão arrecadados exclusivamente na Conta Arrecadadora, sediada no banco Itaú Unibanco S.A., nesta data com a nota rating nacional 'AAA(bra)'. Se em qualquer momento houver rebaixamento do Rating do Itaú Unibanco S.A., a Securitizadora deverá indicar, em até 60 (sessenta) dias contados do rebaixamento,

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

	outra conta para fins de substituição da Conta Arrecadadora, em outra instituição financeira com Rating nacional 'AAA(bra)' Nacional emitido pela Fitch Ratings. O aditamento a este Termo de Securitização para fins de formalização da nova Conta Arrecadadora, se necessário, será dispensado de convocação ou realização de Assembleia Especial;
"Conta Centralizadora"	É a conta corrente n.º 12620-9, agência 0001, de titularidade da Securitizadora e vinculado ao Patrimônio Separado dos CRI na Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (535), sendo certo que os recursos nela depositados não poderão permanecer de um dia para o próximo;
"Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis"	Significam os contratos de alienação fiduciária dos Imóveis celebrados ou a serem celebrados, conforme o caso, entre a Emissora e os Cedentes, para formalização das Alienações Fiduciárias de Imóveis;
"Contrato de Cessão":	O "*Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" celebrado entre os Cedentes e a Emissora, em 24 de dezembro de 2025, por meio do qual os Cedentes cederam à Emissora os Créditos Imobiliários, pelo Valor da Cessão;
"Contrato de Distribuição":	O "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 488ª (quadringentésima octogésima oitava) Emissão, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Sendas Distribuidora S.A.*", celebrado em 23 de dezembro de 2025 entre a Emissora, o Coordenador Líder e os Cedentes;
"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.
"Contratos de Locação":	Em conjunto, os contratos de locação dos Imóveis, celebrados entre cada um dos Cedentes, na qualidade de locadores, e a Devedora, na qualidade de locatária, os quais serão identificados no Anexo II deste Termo de Securitização previamente à primeira integralização dos CRI;
"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,

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

	com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04;
"Créditos Imobiliários":	Significam direitos creditórios oriundos dos Contratos de Locação, os quais incluem a totalidade dos aluguéis mensais, bem como, conforme aplicável, dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, seguros, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos legais e/ou contratuais decorrentes dos Contratos de Locação;
"Créditos do Patrimônio Separado":	Significam, em conjunto, (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) a Conta Centralizadora e Conta Arrecadadora e todos os valores que venham a ser depositados em ambas, incluindo o Fundo de Despesas e o Fundo Para Quitação da Dívida Existente; (iii) as Garantias; e (iv) bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (iii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão;
"CRI em Circulação":	Significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos (i) aqueles de titularidade da Emissora, da Locatária, dos Cedentes ou da Devedora; (ii) os que sejam de titularidade de empresas ou entidades ligadas direta ou indiretamente à Emissora, à Locatária, aos Cedentes ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum; ou (iii) qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleias Especiais;
"CRI":	São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 488ª (quadringentésima octogésima oitava) Emissão da Emissora, em série única;
"CVM":	É a Comissão de Valores Mobiliários;
"Data de Aniversário":	Significa todo dia 15 (quinze) de cada mês, e caso o dia 15 (quinze) não seja Dia Útil, será considerado o Dia Útil imediatamente subsequente;
"Data de Atualização":	Significa toda Data de Aniversário do mês de janeiro de cada ano, sendo que a primeira Data de Atualização será em janeiro de 2027;

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

"Data de Vencimento":	É o dia 17 de dezembro de 2040;
"Data de Verificação do LTV Máximo"	O dia 20 de dezembro de cada ano ou o Dia Útil posterior se tal dia não for Dia Útil;
"Data de Integralização dos CRI":	É a data ou datas em que ocorrem a integralização dos CRI;
"Data de Emissão":	É o dia 15 de dezembro de 2025;
"Dia Útil" ou "Dias Úteis":	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
"Dívida Existente"	Tem o significado descrito na Cláusula 9.4.3 abaixo;
"Documentos da Operação":	Em conjunto, (i) os Contratos de Locação; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) as CCI; (iv) os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) o Contrato de Cessão; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) este Termo de Securitização; (viii) as intenções de investimento nos CRI (ix) os avisos, anúncios e comunicados divulgados no âmbito da Oferta; (x) quaisquer outros documentos, inclusive materiais publicitários da Oferta, contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento nos CRI; e (xi) os demais instrumentos celebrados ou que venham a ser celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta e demais contratos, anexos, e outros títulos e documentos firmados no âmbito dos instrumentos acima referidos (conforme prorrogados, alterados e/ou aditados de tempos em tempos);
"Emissão":	É a presente emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 488ª (quadringentésima octogésima oitava) emissão, em classe e série única, da Emissora;
"Emissora":	Significa a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, acima qualificada;
"Encargos Moratórios":	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força deste Termo de Securitização, os débitos

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

	vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, calculados desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, acrescido da Atualização Monetária, se aplicável, e da Remuneração devida, que continuará a incidir sobre o valor original do débito em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial. Sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas que não a Securitizadora, tais encargos não terão efeito sobre a Securitizadora;
"Escriturador":	Significa o **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar, bairro Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI;
"Escritura de Emissão de CCI ":	O *"Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" celebrado em 24 de dezembro de 2025, entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, por meio do qual a Emissora emitiu as CCI;
"Fundo de Despesas":	Tem o seu significado atribuído na Cláusula 9.4 deste Termo de Securitização;
"Fundo Para Quitação da Dívida Existente"	Tem o significado descrito na Cláusula 9.4.3 abaixo;
"Fundo de Garantia LTV"	Tem o significado descrito na Cláusula 9.4.5 abaixo;
"Gamon"	Significa a **SUKCES GAMON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Ibirapuera, n° 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 12, Indianópolis, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.028-900, inscrita no CNPJ sob o nº 61.873.104/0001-03, e registrada perante a JUCESP sob o NIRE 3526748009;
"Garantias"	Significam a Alienação Fiduciária de Imóveis e o endosso dos Seguros, quando mencionadas em conjunto, bem como quaisquer outras garantias eventualmente constituídas em garantia dos Créditos Imobiliários;

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

"IGP-M/FGV":	O Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
"Imóveis":	Significam os objetos dos Contratos de Locação, conforme descritos no Anexo II deste Termo de Securitização;
"Instituição Custodiante"	Significa a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, conforme acima qualificada;
"Investidores Profissionais" ou "Investidores":	Significam as instituições, entidades e pessoas naturais ou jurídicas que atendam aos critérios estabelecidos no artigo 11, e conforme aplicável, 13 da Resolução CVM 30;
"IPCA/IBGE" ou "IPCA":	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
"Klapon"	Significa a **SUKCES KLAPON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.,** sociedade limitada, com sede na Avenida Ibirapuera, n° 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 17, Indianópolis, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.028-900, inscrita no CNPJ sob o nº 61.841.741/0001-90, e registrada perante a JUCESP sob o NIRE 35267464061;
"Lei das Sociedades por Ações":	É a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
"Lei de Locação":	É a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada;
"Lei n.º 10.931":	É a Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
"Lei n.º 6.385":	É a Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada;
"Lei n.º 9.514":	É a Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
"Lei n.º 14.430":	A Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor;
"Legislação Anticorrupção e	Significa as Leis nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 14.133, de 1º de abril de 2021, nº 8.429, de 2 de

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

Antilavagem de Dinheiro”:	junho de 1992, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 7.492, de 16 de junho de 1986, e nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, as Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (*Foreign Corrupt Practices Act*) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (*United Kingdom Bribery Act*), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (*Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*), de 1997;
“Legislação Socioambiental”:	Significa as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a parte atue;
“Locatária” ou “Devedora”:	Significa a **SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, n.º 6.000, lote 2 Pal 48959 Anexo A, Jacarepaguá, CEP 22775-005, inscrita no CNPJ sob o nº 06.057.223/0001-71;
“LTV Máximo”	Significa partir da Primeira Data de Verificação do LTV Máximo e em cada Data de Verificação do LTV Máximo subsequente, a razão entre (i) o saldo devedor dos CRI; e (ii) o somatório do Valor Atualizado (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária) dos Imóveis objeto das Alienações Fiduciárias e dos montantes depositados no Fundo de Garantia LTV, o qual deverá ser igual ou inferior a 65% (sessenta e cinco por cento).
“Meios de Divulgação”:	Significa a página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) do Coordenador Líder; (iii) B3; e (iv) da CVM;
“MDA”:	O Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, para distribuição primária;
“Obrigações Garantidas”:	Significam (i) os Créditos Imobiliários; (ii) a totalidade das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários; (iii) a totalidade das obrigações pecuniárias ou não, assumidas pelos Cedentes nos termos do Contrato

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

	de Cessão, tais como a Recompra Compulsória e a Multa Indenizatória; e (iv) todos e quaisquer tributos, taxas, honorários advocatícios e despesas judiciais e/ou extrajudiciais incidentes sobre a excussão das Garantias;
"Oferta":	A distribuição pública dos CRI realizada sob o rito de registro automático, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII, inciso (a) da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada exclusivamente a Investidores Profissionais;
"Operação"	Significa a presente operação de securitização objeto deste Termo de Securitização.
"Patrimônio Separado":	É o patrimônio constituído pela Emissora, após a instituição do Regime Fiduciário, o qual abarcará os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e as Garantias, incluindo a Conta do Patrimônio Separado e os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, nos termos dos artigos 25 e 26 da Lei n.º 14.430. O Patrimônio Separado destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
"Período de Capitalização":	O intervalo de tempo que se inicia (i) na primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração do CRI respectivo (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na data do último pagamento efetivo da Remuneração (inclusive) e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração do CRI respectivo, conforme o caso (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;
"Primeira Data de Verificação LTV Máximo"	Significa o dia 20 de dezembro de 2026;
"Regime Fiduciário":	Significa o regime fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, por deste Termo de Securitização, na forma dos artigos 25 e

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

	26 da Lei n.º 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos CRI a eles afetados;
"Regras e Procedimentos ANBIMA"	Significa as "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, conforme em vigor na presente data;
"Remuneração"	Tem o seu significado atribuído na Cláusula 3.6 deste Termo de Securitização;
"Resolução CVM 17":	Significa a Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada;
"Resolução CVM 30":	Significa a Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;
"Resolução CVM 60":	Significa a Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada;
"Resolução CVM 160":	Significa a Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;
"Recompra Facultativa"	Significa a possibilidade dos Cedentes realizarem a recompra antecipada facultativa de parte ou da totalidade dos Créditos Imobiliários a qualquer tempo a partir do 24 (vigésimo quarto) mês (exclusive), contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de dezembro de 2027 pelo valor do saldo dos CRI, nos termos previstos no Contrato de Cessão, acrescido de Prêmio, conforme abaixo definido na Cláusula 6.1.3;
"Rzeka"	Significa a **SUKCES RZEKA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.,** sociedade limitada, com sede na Alameda dos Arapanes, n° 631, bloco II, conjunto 111, sala 08, Moema, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.524-001, inscrita no CNPJ sob o nº 60.507.656/0001-27, e registrada perante a JUCESP sob o NIRE 35266255816;
"Seguro"	Significam as apólices de seguros contratadas em relação aos Imóveis e que serão objeto de endosso em favor da Emissora ou de contratação em benefício da Emissora, conforme o caso e conforme previsto no

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

	Contrato de Cessão;
"Strumien"	Significa a **SUKCES STRUMIEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Ibirapuera, n° 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 14, Indianópolis, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.028-900, inscrita no CNPJ sob o nº 61.860.393/0001-06, e registrada perante a JUCESP sob o NIRE 35267474694;
"Taxa de Administração"	Significa a taxa de administração devida à Securitizadora, conforme Anexo VIII ao presente Termo de Securitização;
"Termo" ou "Termo de Securitização":	Significa o presente "*Termo De Securitização De Créditos Imobiliários, em Série Única, da 488ª (Quadringentésima Octogésima Oitava) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados Em Créditos Imobiliários Devidos Pela Sendas Distribuidora S.A.*", conforme eventualmente aditado de tempos em tempos;
"Titulares dos CRI":	Significa os investidores detentores de CRI;
"Valor da Cessão":	Significa o preço da cessão dos Créditos Imobiliários, conforme estabelecido no Contrato de Cessão, correspondente à soma do Valor de Cessão Araguaína, do Valor de Cessão Araruama, do Valor de Cessão Ribeirão Preto, do Valor de Cessão Capão Redondo, no valor total de R$ 276.000.000,00 (duzentos e setenta e seis milhões de reais);
"Valor da Cessão Araguaína"	Significa o preço a ser pago pela Emissora pela cessão dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Araguaína, correspondente a R$ 26.869.802,96 (vinte e seis milhões, oitocentos e sessenta e nove mil, oitocentos e dois reais e noventa e seis centavos);
"Valor da Cessão Araruama"	Significa o preço a ser pago pela Emissora pela cessão dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Araruama, correspondente a R$ 54.615.362,44 (cinquenta e quatro milhões, seiscentos e quinze mil, trezentos e sessenta e dois reais e quarenta e quatro centavos);
"Valor da Cessão Capão Redondo"	Significa o preço a ser pago pela Emissora pela cessão dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Capão Redondo, correspondente a R$82.952.975,27 (oitenta e dois milhões, novecentos e cinquenta e dois mil, novecentos e setenta e cinco reais e vinte e sete centavos);

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

"Valor da Cessão Ribeirão Preto"	Significa o preço a ser pago pela Emissora pela cessão dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Ribeirão Preto, correspondente a R$111.561.859,33 (cento e onze milhões, quinhentos e sessenta e um mil, oitocentos e cinquenta e nove reais e trinta e três centavos);
"Valor Inicial do Fundo de Despesas"	R$130.000,00 (cento e trinta mil reais);
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas"	R$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais).
"Valor Inicial do Fundo Para Quitação da Dívida Existente"	R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais).
"Valor Mínimo do Fundo Para Quitação da Dívida Existente"	Significa o montante de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), o qual deverá ser observado, mensalmente, até a quitação da Dívida Existente.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Por meio de aditamento a este Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na Cláusula Terceira abaixo.

2.2. Autorização: 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 em29 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.

2.3. Origem dos Créditos Imobiliários: As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, foram emitidas sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, nos termos da Lei n.º 10.931.

2.3.1. A Escritura de Emissão de CCI pelas quais as CCI foram emitidas, será devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931.

2.3.2. Os Cedentes declararam, no âmbito do Contrato de Cessão, que a operação de securitização e os Créditos Imobiliários cumprem com todos os requisitos estabelecidos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada, em especial não serem os Créditos Imobiliários decorrentes de operações entre partes relacionadas, observado que a expressão

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

"parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis recepcionado pela CVM.

2.4. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão custodiados junto à Instituição Custodiante, conforme previsto nos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60, bem como serão registrados na B3, pela Securitizadora, conforme previsto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei n.º 14.430, sendo o Regime Fiduciário instituído por meio da declaração constante do Anexo VII a este Termo de Securitização.

2.4.1. A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei n.º 10.931 e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

2.4.2. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

2.4.3. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Securitizadora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

2.5. Vinculação: A Emissora declara que, por meio deste Termo de Securitização, são vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, de sua titularidade, com valor total de R$ 534.151.740,00 (quinhentos e trinta e quatro milhões cento e cinquenta mil setecentos e quarenta reais), na Data de Emissão.

2.6. Aquisição dos Créditos Imobiliários: A titularidade dos Créditos Imobiliários será adquirida pela Emissora mediante a celebração do Contrato de Cessão e previamente à primeira integralização dos CRI.

2.7. Valor da Cessão: Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Emissora pagará aos Cedentes, o Valor da Cessão, nos prazos e termos a serem previstos no Contrato de Cessão, observado que serão descontados do Valor da Cessão, por conta e ordem dos Cedentes, na proporção que cada valor de cessão representa em face do Valor da Cessão: (a) o montante correspondente às despesas incorridas com a estruturação da Oferta, conforme descritas no Anexo VIII deste Termo de Securitização ("Despesas Iniciais"); (b) o montante necessário para a constituição do Fundo de Despesas; e (c) apenas e exclusivamente do Valor da Cessão Araguaína o montante correspondente ao Valor Inicial do Fundo para Quitação da Dívida Existente.

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI

3.1. Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, possuem as seguintes características:

a) Emissão: 488ª (quadringentésima octogésima oitava);

b) Série: única;

c) Data de Emissão: 15 de dezembro de 2025;

d) Quantidade de CRI: Serão emitidos 276.000 (duzentos e setenta e seis mil) CRI;

e) Valor Total da Emissão: O Valor Total da Emissão será de R$ 276.000.000,00 (duzentos e setenta e seis milhões de reais) ("Valor Total da Emissão");

f) Valor Nominal Unitário: R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;

g) Distribuição parcial: Não será admitida a distribuição parcial dos CRI, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160;

h) Prazo da Emissão e Data de Vencimento: Os CRI terão prazo de vencimento de 5.481 (cinco mil quatrocentos e oitenta e um) dias, a contar da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 17 de dezembro de 2040 ("Data de Vencimento");

i) Lastro dos CRI: Os CRI serão lastreados pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI;

j) Reajuste: Não aplicável;

k) Atualização Monetária: o Valor Nominal Unitário dos CRI serão atualizados monetariamente, nos termos da Cláusula 3.5 abaixo;

l) Remuneração: A partir da primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Atualizado incidirão juros remuneratórios correspondentes a 8,7895% (oito inteiros e sete mil oitocentos e noventa e cinco décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive);

m) Periodicidade de Pagamento de Amortização: Mensalmente, nas datas de pagamento previstas no Anexo I a este Termo de Securitização;

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

n) Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI: Os valores relativos à Remuneração dos CRI serão pagos mensalmente, nas datas de pagamento previstas no Anexo I a este Termo de Securitização (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI" ou "Data de Pagamento");

o) Incorporação de Juros: Conforme datas previstas no Anexo I a este Termo de Securitização, haverá incorporação dos juros em 15/01/26 apenas.

p) Regime Fiduciário: Sim;

q) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;

r) Local de Emissão: Cidade e Estado de São Paulo;

s) Garantia flutuante: Não;

t) Garantias: Os CRI não contarão com nenhum tipo de garantia. Não obstante, nos termos dos Documentos da Operação, as Obrigações Garantidas contarão com a Alienação Fiduciária de Imóveis e o endosso dos Seguros, observado o disposto nas Cláusulas 5.1 e seguintes do presente Termo de Securitização;

u) Código ISIN: BRRBRACIR184;

v) Classificação ANBIMA dos CRI: Nos termos do artigo 4º do Anexo Complementar IX – Classificação de CRI e CRA, das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: (i) Categoria: corporativo, uma vez que os Imóveis e os Créditos Imobiliários deles decorrentes possuem destinação e natureza comercial, nos termos da alínea "b" do inciso I do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; (ii) Concentração: concentrado, uma vez que 100%, ou seja, mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos por um único devedor, qual seja, a Devedora, nos termos da alínea "b" do inciso II do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; (iii) Tipo de Segmento: imóveis comerciais, nos termos da alínea "e" do inciso III do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; (iv) Tipo de Contrato Lastro: contratos de locação, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem dos Contratos de Locação, nos termos da alínea "b" do inciso IV do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. ***Essa classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.***

3.2. Distribuição e Negociação: Os CRI serão distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, em regime de garantia firme de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição, e depositados eletronicamente pela Emissora:

(i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos CRI realizada por meio do sistema de compensação e

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

liquidação da B3; e

(ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

3.2.1. Os CRI adquiridos no âmbito da Oferta somente poderão ser negociados no mercado secundário, nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160 160 e com o artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, junto **(i)** a Investidores Profissionais, no Dia Útil imediatamente subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento; **(ii)** a investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e, conforme aplicável, 13 da Resolução CVM 30, após decorridos 6 (seis) meses da divulgação do Anúncio de Encerramento. A negociação entre o público investidor em geral não é permitida, uma vez que os requisitos estabelecidos na regulamentação pertinente, na presente data, não se encontram atendido.

3.3. Forma e Comprovação da Titularidade: Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade o extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome do respectivo Titular dos CRI, enquanto estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, será admitido como comprovante de titularidade o extrato emitido pelo Escriturador caso os CRI estejam custodiados eletronicamente na B3.

3.4. Impontualidade no Pagamento: Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força deste Termo de Securitização, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, calculados desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, acrescido da Atualização Monetária, se aplicável, e da Remuneração devida, que continuará a incidir sobre o valor original do débito em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.

3.5. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário, ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado anualmente, pela variação positiva do IPCA/IBGE ("Atualização Monetária"), calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis, desde a 1ª (primeira) Data de Integralização dos CRI ou desde a última Data de Atualização (inclusive), o que ocorrer por último e conforme o caso, até a próxima Data de Atualização (exclusive) ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, de acordo com a seguinte fórmula:

$$SD_a = VN_b \times C$$

onde:

SD_a = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

VN_b = Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, após incorporação de juros, atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
C = Fator das variações anuais acumuladas do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme fórmulas abaixo.

(i) Para o cálculo das atualizações monetárias nas Datas de Atualização (inclusive):

$$C = \left(\frac{NI_m}{NI_{m-1}}\right)$$

NI_m = valor do número-índice do IPCA, referente ao segundo mês imediatamente anterior à Data de Atualização em questão;
NI_{m-1} = valor do número-índice do IPCA, referente ao segundo mês imediatamente anterior à última Data de Atualização;

(i) Para o cálculo dos eventos de Resgate Antecipado entre Datas de Atualização, será considerada a fórmula a seguir.

$$C = \left(\frac{NI_1}{NI_0}\right) \times \left(\frac{NI_2}{NI_1}\right)^{\frac{dup}{dut}}$$

NI_0 = valor do número-índice do IPCA, referente ao segundo mês imediatamente anterior a última Data de Atualização e caso ocorra algum evento de Resgate Antecipado ou Recompra dos CRI entre da Data de Emissão e a 1ª (primeira) Data de Atualização, será considerado para o cálculo o valor do número-índice do IPCA, referente ao mês de Novembro de 2025.
NI_1 = valor do número-índice do IPCA, referente ao segundo mês imediatamente anterior a última Data de Aniversário
NI_2 = valor do número-índice do IPCA, referente ao segundo mês imediatamente anterior a próxima Data de Aniversário

dup = número de dias úteis entre a Data de Integralização ou a última Data de Aniversário, conforme o caso e a data de cálculo;
dut = número de dias úteis entre a última Data de Aniversário e a Data de Aniversário imediatamente subsequente.

Para fins de esclarecimento, o primeiro reajuste ocorrerá na primeira Data de Atualização.

Indisponibilidade do IPCA

3.5.1. No caso de indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por mais de 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial,

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

deverá ser aplicada, em sua substituição: (i) o Índice Geral de Preços – Mercado, calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) ("IGP-M"); ou (ii) exclusivamente na ausência deste, a Emissora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial de Titulares de CRI, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, de comum acordo com o Cedente, sobre o novo parâmetro de atualização monetária ("Taxa Substitutiva"). Tal Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ser realizada observando os termos e condições deste Termo de Securitização.

3.5.1.1 Até a deliberação da Taxa Substitutiva, será utilizada a variação acumulada dos 12 (doze) últimos índices publicados anteriormente à data base.

3.5.1.2 Caso o IPCA ou, se aplicável, o IGP-M venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA ou, se aplicável, o IGP-M divulgado passará novamente a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária e do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme aplicável.

3.5.1.3 Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre o Cedente e a Emissora, conforme assim orientada pelos Titulares de CRI ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI por falta de quórum de instalação, em segunda convocação, ou por falta de quórum de deliberação, na forma prevista neste Termo de Securitização, a Emissora deverá informar ao Cedente acerca da deliberação tomada pelos titulares dos CRI, ou a ausência dela, o que acarretará evento de recompra compulsória da totalidade dos Créditos Imobiliários pelo Cedente ("Recompra Antecipada – Indisponibilidade IPCA") no prazo de 30 (trinta) dias contados (a) da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI; (b) da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido, considerando a segunda convocação; ou, com o consequente resgate antecipado da totalidade dos CRI, pelo saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* até a data do efetivo resgate antecipado dos CRI.

3.6. Juros Remuneratórios: A partir da primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Atualizado incidirão juros remuneratórios correspondentes a 8,7895% (oito inteiros e sete mil oitocentos e noventa e cinco décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração"). A Remuneração dos CRI será calculada conforme fórmula abaixo:

$$J_i = VN_a \; x \; (FatorJuros - 1)$$

onde:

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

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

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

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

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

onde:

taxa = 8,7895 (oito inteiros e sete mil oitocentos e noventa e cinco décimos de milésimos) ; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou a última Data do Pagamento de Remuneração (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

3.7. Amortização: O cálculo da amortização será realizado com base na seguinte fórmula, observada a Cláusula Sexta:

$$AMT_i = VN_a \times TA$$

AMT_i = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido na Cláusula 3.5 acima;

TA = Taxa de Amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, conforme Anexo I ao presente Termo de Securitização.

3.8. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3, e/ou, ainda, com os procedimentos adotados pelo Escriturador, para os CRI que não estejam custodiadas eletronicamente na B3, ou ainda na sede da Emissora, se for o caso.

3.9. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora, até o primeiro Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com um dia que não seja considerado um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

3.9.1. Sempre que necessário, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, pelo número de dias necessários para assegurar que entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI sempre decorra até 2 (dois) Dias Úteis, com exceção da Data de Vencimento dos CRI.

3.10. Prioridade de Pagamentos: Os Créditos Imobiliários que venham a ser pagos para a Emissora serão utilizados conforme a seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o cumprimento integral do item anterior, quando aplicável ("Ordem de Prioridade"):

(a) Despesas do Patrimônio Separado vencidas, incorridas, não pagas, bem como as despesas do mês corrente, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados do Patrimônio Separado dos CRI, contratado às expensas do Patrimônio Separado dos CRI;

(b) Recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;

(c) Pagamento de quaisquer multas ou penalidades relacionadas aos CRI, incluindo eventuais Encargos Moratórios dos CRI;

(d) Pagamento de eventuais parcelas de remuneração em atraso dos CRI, se houver;

(e) Pagamento de parcela(s) de amortização ordinária dos CRI, vencida(s) e não pagas, se houver;

(f) Pagamento das parcelas de Remuneração dos CRI do respectivo período;

(g) Pagamento de parcela(s) de amortização dos CRI do respectivo período ou valor correspondente em caso de resgate antecipado dos CRI, se aplicável;

(h) Recomposição do Fundo Para Pagamento da Dívida Existente e do Fundo de Garantia LTV; e

(i) Eventuais excedentes serão liberados para os Cedentes nas Contas de Recebimento e na proporção de cada um, a título de resolução da cessão, conforme previsto na Cláusula 3.2.2. do Contrato de Cessão.

3.11. Subscrição e Integralização dos CRI: Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, a seguir definido, em moeda corrente nacional de acordo com os procedimentos da B3. Os CRI serão integralizados à vista, no ato da subscrição, sendo integralizados **(i)** na primeira data de integralização dos CRI ("Data de Integralização"), pelo Valor Nominal Unitário; e (ii) para as demais integralizações, pelo Valor Nominal Atualizado, abaixo definido, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização"). Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a exclusivo critério do Coordenador Líder, no ato de subscrição dos CRI, sendo que, caso aplicável, o

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

ágio ou deságio, conforme o caso, será: **(i)** o mesmo para todos os CRI de cada uma das séries integralizados em uma mesma data; **(ii)** aplicado em função de condições objetivas de mercado, tais como: **(a)** alteração na taxa SELIC; **(b)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração no IPCA; **(d)** alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3, ou **(e)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio, entre outros) divulgada pela ANBIMA; e **(iii)** não poderá alterar os custos totais (custo *all in*) dos Cedentes estabelecidos no Contrato de Cessão.

3.11.1. A integralização dos CRI será realizada via B3, segundo procedimentos de liquidação estabelecidos pelo próprio ambiente.

3.11.2. Os CRI somente serão integralizados após a verificação, pela Securitizadora, das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes Integralização"):

i. protocolo do Contrato de Cessão perante o competente cartório de registro de títulos e documentos;

ii. recebimento, pela Securitizadora, da conclusão da diligência jurídica (*due diligence*) da Operação realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, em padrão de mercado, a exclusivo critério da Securitizadora;

iii. recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelo assessor legal dos Cedentes contratado 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; e

iv. cumprimento integral e cumulativo das condições precedentes descritas no Contrato de Distribuição, a exclusivo critério do Coordenador Líder, ou a sua dispensa pelo Coordenador Líder.

3.12. Regime Fiduciário: Foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, sobre a Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Despesas, o Fundo Para Pagamento da Dívida Existente, Fundo de Garantia LTV e as Garantias, nos termos dos artigos 25, 26 e seguintes da Lei n.º 14.430 e da Cláusula Sétima abaixo. Ainda, o Regime Fiduciário, a ser instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei n.º 14.430.

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

3.13. Destinação de Recursos: O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Titulares dos CRI será utilizado pela Emissora para pagamento do Valor da Cessão decorrente da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários à Emissora.

3.14. A Oferta deverá ser registrada pelo Coordenador Líder perante a ANBIMA, nos termos do art. 15 das Regras e Procedimentos ANBIMA e do art. 19 do Código de Ofertas Públicas, no prazo de 7 (sete) dias contados da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento").

CLÁUSULA QUARTA – FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

4.1. Os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, e, portanto, a Oferta será registrada perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes. O registro da Oferta na CVM observará o rito do registro automático de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários previsto no artigo 26, inciso VIII, inciso (a), da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada exclusivamente a Investidores Profissionais.

4.2. Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o período de distribuição somente terá início após: (i) a obtenção do registro da Oferta pela CVM; e (ii) a divulgação do Anúncio de Início da Oferta, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nos Meios de Divulgação.

4.3. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, nos termos do Contrato de Distribuição ou no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, o que ocorrer primeiro, sendo certo que não haverá a possibilidade de distribuição parcial dos CRI.

4.4. Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

4.5. Declarações: São apresentadas, nos Anexos IV e V ao presente Termo de Securitização, as declarações emitidas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, respectivamente, e nos Anexos VI e VII, ao presente Termo de Securitização, pela Instituição Custodiante e pela Emissora, respectivamente.

CLÁUSULA QUINTA – GARANTIAS

5.1. Garantias: Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da emissão do CRI.

5.1.1. Não obstante, foi avençado no Contrato de Cessão que, com a finalidade de garantir o fiel,

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, relativas aos CRI, serão constituídas pelos Cedentes as Alienações Fiduciária de Imóveis e o endosso ou contratação em benefício da Emissora dos Seguros, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis e do Contrato de Cessão, respectivamente.

CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

6.1. Resgate Antecipado Obrigatório Total: Os CRI serão resgatados antecipadamente de forma total ("Resgate Antecipado Obrigatório Total"), na hipótese de: (i) ocorrência de um dos Eventos de Recompra Compulsória (conforme definido no Contrato de Cessão) que afete a totalidade dos Créditos Imobiliários, (ii) ocorrência de qualquer Evento de Multa Indenizatória que impacte a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos a serem previstos no Contrato de Cessão; ou (iii) ocorrência de Recompra Facultativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos da a serem previstos no Contrato de Cessão; ou (iv) ocorrência de Pagamento Antecipado – Indisponibilidade IPCA.

6.1.1. A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses acima para promover o Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora deverá informar aos Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, o evento que ensejará o Resgate Antecipado Obrigatório Total, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento ou da data em que ocorrer ou em que devesse ter ocorrido a Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberar sobre um Evento de Recompra Não Automática. Para fins deste dispositivo, a Emissora deverá comunicar a B3 com prazo de antecedência mínimo de 3 (três) Dias Úteis em relação à data em que o respectivo Resgate Antecipado Obrigatório Total será implementado.

6.1.2. Por ocasião do Resgate Antecipado Obrigatório Total previsto nos itens (i) e (ii) da Cláusula 6.1, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento de montante equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, acrescido (i) da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a Data de Pagamento da respectiva Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Obrigatório Total; (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Obrigatório Total, se houver.

6.1.3. Por ocasião do Resgate Antecipado Obrigatório Total em decorrência da Recompra Facultativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, o valor devido pelos Cedentes será equivalente ao saldo devedor dos CRI, a ser apurado na data da efetiva Recompra Facultativa, acrescido de prêmio equivalente a 0,70% (setenta centésimos por cento), conforme fórmula de cálculo abaixo ("Prêmio Recompra Facultativa"):

$$\textbf{\textit{Prêmio de Recompra Facultativa}} = \textbf{\textit{Saldo Devedor Atualizado dos CRI}} \times 0{,}70\% \times \textbf{\textit{Duration Remanescente}}$$

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

Sendo:

Saldo Devedor Atualizado dos CRI: Saldo devedor atualizado dos CRI, a ser calculado nos termos do Termo de Securitização, bem como eventuais Despesas (conforme abaixo definido), tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos neste Contrato ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data da efetiva Recompra Facultativa.

Duration Remanescente: Calculada conforme fórmula abaixo:

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

n = número de pagamentos de remuneração e/ou amortização;

t = número de dias úteis entre a data da Recompra Facultativa e a data prevista de pagamentos de remuneração e/ou amortização programados

FCt = valor projetado de pagamento de remuneração e/ou amortização programados no prazo de t Dias Úteis

i = Remuneração dos CRI, conforme definida na Cláusula 3.6 do Termo de Securitização

6.1.4. A Emissora comunicará os Titulares dos CRI acerca da Recompra Facultativa e consequentemente Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, a qual deverá constar: (i) a data do Resgate Antecipado Obrigatório Total; (ii) menção ao valor do Resgate Antecipado Obrigatório Total; (iii) data de realização da recompra que der causa ao Resgate Antecipado Obrigatório Total; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Obrigatório Total.

6.1.5. Os CRI objeto do Resgate Antecipado Obrigatório Total serão obrigatoriamente cancelados.

6.1.6. A data para realização de qualquer Resgate Antecipado Obrigatório Total deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

6.2. Amortização Extraordinária Obrigatória: Os CRI serão amortizados extraordinariamente de forma parcial ("Amortização Extraordinária Obrigatória"), na hipótese de: (i) ocorrência de um dos Eventos de Recompra Compulsória que afete parcialmente os Créditos Imobiliários, nos termos a serem previstos no Contrato de Cessão, e, consequentemente, na parcela do saldo devedor dos CRI;

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

(ii) ocorrência de qualquer Eventos de Multa Indenizatória que impacte parcialmente os Créditos Imobiliários, nos termos a serem previstos no Contrato de Cessão, e, consequentemente, na parcela do saldo devedor dos CRI; ou (iii) ocorrência de Recompra Facultativa de parte dos Créditos Imobiliários.

6.2.1. A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses acima para promover a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora deverá informar aos Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, o evento que ensejará a Amortização Extraordinária Obrigatória, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento ou da data em que ocorrer ou em que devesse ter ocorrido a Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberar sobre um Evento de Recompra Não Automática. Para fins deste dispositivo, a Emissora deverá comunicar a B3 com prazo de antecedência mínimo de 3 (três) Dias Úteis em relação à data em que o respectivo resgate será implementado.

6.2.2. Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória prevista na Cláusula 6.2, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento de montante equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, acrescido (i) da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a Data de Pagamento da respectiva Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória; (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória, se houver; e (iii) do prêmio calculado de acordo com a fórmula abaixo (exceto se a Amortização Extraordinária Obrigatória for em decorrência do pagamento de Indenização (conforme definido no Contrato de Cessão), hipótese em que não será devido o prêmio):

$$\textbf{Prêmio da Amortização Extraordinária Obrigatória} = \textbf{Saldo Devedor Atualizado dos CRI X Percentual Imóvel}_{n}\ \textbf{X}\ 0{,}70\%\ \textbf{x Duration Remanescente}$$

Sendo:

Saldo Devedor Atualizado dos CRI: Saldo devedor atualizado dos CRI, a ser calculado nos termos do Termo de Securitização, bem como eventuais Despesas (conforme abaixo definido), tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Cessão ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data da efetiva Recompra Compulsória Parcial.

Percentual imóvel n: $\dfrac{Valor\ da\ Cessão\ do\ imóvel\ n}{Valor\ da\ Cessão}$

Valor da Cessão do Imóvel n: corresponde ao valor correspondente ao Valor de Cessão do respectivo Imóvel, conforme previsto na Cláusula 3.2 do Contrato de Cessão.

Duration Remanescente: Calculada conforme fórmula abaixo:

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

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

n = número de pagamentos de remuneração e/ou amortização;

t = número de dias úteis entre a data da Recompra Compulsória Parcial e a data prevista de pagamentos de remuneração e/ou amortização programados

FCt = valor projetado de pagamento de remuneração e/ou amortização programados no prazo de t Dias Úteis

i = Remuneração dos CRI, conforme definida na Cláusula 3.6 do Termo de Securitização.

6.2.3. Caso ocorra qualquer um dos eventos abaixo relacionados ("Evento de Recompra Automática"), os Cedentes serão obrigados, de forma irrevogável e irretratável, a recomprar total ou parcialmente os Créditos Imobiliários:

(i) parcial, caso a Devedora fique inadimplente em relação ao pagamento de aluguel um determinado Contrato de Locação por prazo superior a 30 (trinta) dias contados do vencimento da respectiva prestação;

(ii) total, em caso de descumprimento por qualquer dos Cedentes de qualquer obrigação pecuniária a eles imposta em qualquer Documento da Operação (exceto pelos Contrato de Locação), conforme aplicável, que não seja sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data estipulada para pagamento, exceto se outro prazo de cura for expressamente previsto no respectivo documento, desde que tal descumprimento não tenha sido ocasionado por ato, omissão ou fato atribuível direta e comprovadamente à Securitizadora ou empresas por ela contratadas;

(iii) parcial, caso sejam realizadas pelos Cedentes ou com sua concordância, e sem a anuência da Securitizadora, a ser obtida mediante realização de Assembleia Especial de Investidores, quaisquer alterações ou aditamentos aos Contratos de Locação, que venham a impactar de forma negativa o prazo, as garantias outorgadas no âmbito dos Contratos de Locação, as Garantias, os termos, condições de pagamento e/ou os valores dos Créditos Imobiliários, o cálculo da Multa Indenizatória, e/ou quaisquer outros aspectos que possam

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

impactar negativamente o fluxo de recebíveis dos Contratos de Locação ou que afetem negativamente os Documentos da Operação;

(iv) total, em caso de ocorrência de: (a) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou qualquer dos Cedentes; (b) pedido de autofalência formulado pela Devedora, qualquer dos Cedentes e/ou por quaisquer das controladas diretas ou indiretas da Devedora e/ou qualquer dos Cedentes; (c) pedido de falência da Devedora, qualquer dos Cedentes e/ou de quaisquer das controladas diretas ou indiretas da Devedora e/ou qualquer dos Cedentes, formulado por terceiros e não devidamente elidido no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, qualquer dos Cedentes e/ou de quaisquer das controladas diretas ou indiretas da Devedora e/ou qualquer dos Cedentes, pelas próprias sociedades, independentemente do processamento do respectivo pedido ou de sua concessão pelo juiz competente; (e) abertura de qualquer outra espécie de concurso de credores com relação à Devedora e/ou qualquer dos Cedentes; (f) pedido de suspensão de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial da Devedora, qualquer dos Cedentes e/ou de quaisquer das controladas diretas ou indiretas da Devedora e/ou qualquer dos Cedentes, nos termos do parágrafo 1º do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada; ou (g) qualquer evento análogo aos procedimentos previstos nos subitens (a) a (f) acima que caracterize comprovado estado de insolvência da Devedora, qualquer dos Cedentes e/ou de quaisquer das controladas diretas ou indiretas da Devedora e/ou qualquer dos Cedentes, nos termos da legislação aplicável;

(v) total, caso a Devedora, que, nesta data, não possui controle acionário detido por qualquer pessoa ou Grupo de Pessoas (conforme definido abaixo), passe a ter Controlador (conforme abaixo definido), inclusive por meio de aquisição de um número de ações representativo da maioria do capital social da Devedora, exceto se, em razão da referida transferência do controle acionário da Devedora, sejam atendidos cumulativamente os requisitos a seguir: (a) as ações da Devedora devem permanecer listadas, até a integral quitação dos CRI, no segmento especial de negociação de ações da B3, denominado "Novo Mercado", conforme "Regulamento do Novo Mercado"; (b) a alteração de controle não poderá causar o rebaixamento do rating nacional mais atualizado da Devedora ou dos CRI, dos dois o maior, a ser divulgado pela S&P, pela Fitch Ratings ou pela Moody's, disponível em data imediatamente anterior à assunção do controle direto ou indireto da Devedora; (c) o novo controlador ou integrantes de bloco de controle não estiver(em) inadimplente(s) e não tiver(em) histórico de inadimplência quanto ao pagamento de qualquer valor devido no âmbito de operações realizadas no mercado financeiro e/ou de capitais nacional; (d) o novo controlador ou integrantes de bloco de controle não tenha(m) violado a Legislação Anticorrupção (conforme definido abaixo); (e) o novo controlador ou integrantes de bloco de controle cumpra(m) as legislações vigentes, incluindo as leis relacionadas à não utilização de trabalho infantil, análogo ao escravo, incentivo à prostituição e violação dos direitos dos silvícolas, e adote(m) as melhores práticas de proteção ao meio ambiente, à segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante ao cumprimento das Leis Socioambientais (conforme definido abaixo); (f) não esteja(m) envolvido(s) em práticas contrárias à Legislação Anticorrupção; (g) o(s) novo(s)

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

detentor(es) do Controle da Devedora não seja(m) entidade(s) ou pessoa(s) exposta(s) politicamente, nos termos da Resolução CVM n.º 50, de 31 de agosto de 2021, conforme em vigor; e (h) no que for aplicável, (h.1) não ser uma Contraparte Restrita (conforme definido abaixo) ou incorporada em um Território Sancionado (conforme definido abaixo) ou (h.2) não ser uma subsidiária das partes indicadas no item (h.1) retro uma Contraparte Restrita. Para fins do presente Contrato, (i) "Controle" e "Controlador" possuem os significados que lhes são atribuídos no artigo 116 da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor; e (ii) "Grupo de Pessoas" significa o grupo de pessoas (a) vinculadas por acordo de voto (incluindo, sem limitação, qualquer pessoa natural ou jurídica, fundo de investimento, condomínio, carteira de títulos, universalidade de direitos, ou outra forma de organização, residente, com domicílio ou com sede no Brasil ou no exterior), seja diretamente ou por meio de sociedades controladas, controladores ou sob controle comum; ou (b) entre as quais haja relação de controle; ou (c) sob controle comum; ou (d) que atuem representando um interesse comum. Incluem-se dentre os exemplos de pessoas representando um interesse comum (a) uma pessoa titular, direta ou indiretamente, de participação societária igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital social da outra pessoa; e (b) duas pessoas que tenham um terceiro investidor em comum que seja titular, direta ou indiretamente, de participação societária igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital de cada uma das duas pessoas. Quaisquer *joint ventures*, fundos ou clubes de investimento, fundações, associações, "*trusts*", condomínios, cooperativas, consórcios, carteiras de títulos, universalidades de direitos, ou quaisquer outras formas de organização ou empreendimento, constituídos no Brasil ou no exterior, serão considerados parte de um mesmo Grupo de Pessoas, sempre que duas ou mais entre tais entidades forem (a) administradas ou geridas pela mesma pessoa jurídica ou por partes relacionadas a uma mesma pessoa jurídica; ou (b) tenham em comum a maioria de seus administradores, sendo certo que, no caso de fundos de investimentos com administrador comum, somente serão considerados como integrantes de um Grupo de Pessoas aqueles cuja decisão sobre o exercício de votos em Assembleias Gerais, nos termos dos respectivos regulamentos, for de responsabilidade do administrador, em caráter discricionário; (iii) "Contraparte Restrita" significa qualquer pessoa, organização ou embarcação (1) designada na lista de Nacionais Especialmente Designados e Pessoas Bloqueadas emitida pelo Escritório de Controle de Ativos Estrangeiros do Departamento do Tesouro dos EUA ("OFAC"), na Lista Consolidada de Pessoas, Grupos e Entidades Sujeitas a Sanções Financeiras da UE ou qualquer lista semelhante de pessoas-alvo emitidas com quaisquer Sanções (incluindo, aquelas emitidas pela República Federativa do Brasil), ou (2) que é, ou faz parte de um governo de um Território Sancionado, ou (3) de propriedade ou controlada por, ou agindo em nome de qualquer um dos anteriores; (iv) "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 nesta data incluem a Crimeia (conforme definido e interpretado nas aplicáveis leis e regulamentos de Sanções), Rússia, territórios de Donetsk e Luhansk, Zaporizhzhia e Kherson, Irã, Coréia do Norte, Síria, Cuba e Venezuela; e (v) "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)

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

promulgada, aplicada, imposta ou administrada por qualquer autoridade sancionadora indicada a seguir (i) Conselho de Segurança das Nações Unidas, União Europeia, OFAC, os Departamentos do Tesouro e do Comércio dos Estados Unidos, o governo do Reino Unido, o Tesouro de Sua Majestade do Reino Unido, conforme aplicável; e/ou (ii) todo e qualquer país que a Emissora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico têm ligação, conforme aplicável; e/ou (iii) os governos, instituições ou agências de qualquer país ou entidade listados nos itens (i) e (ii) anteriores;

(vi) total, em caso de cisão, fusão, incorporação (incluindo incorporação de ações) ou qualquer outra forma de reestruturação societária envolvendo qualquer dos Cedentes, exceto se (a) a reorganização ocorrer entre as Cedentes, e entre controladas dos Cedentes, desde que os Cedentes permaneçam como Controladores das entidades resultantes; ou (b) em caso de cisão de algum dos Cedentes se a entidade que resultar da parcela cindida ou que venha a incorporá-la se torne coobrigada solidária dos Cedentes no âmbito do Contrato de Cessão e observe todos os demais requisitos previstos no Contrato de Cessão e demais Documentos da Operação, inclusive com relação ao cumprimento das Leis Socioambientais, Legislação Anticorrupção e não ser Contraparte Restrita ou incorporada em um Território Sancionado ("Reorganizações Societárias Permitidas");

(vii) cisão, fusão, incorporação (incluindo incorporação de ações) ou qualquer outra forma de reestruturação societária envolvendo a Devedora;

(viii) parcial, em caso de pagamento, pela Devedora, de Indenização referente a quaisquer dos Contratos de Locação (que não a totalidade dos Créditos Imobiliários), observados os prazos e procedimentos previstos nos respectivos Contratos de Locação, observada a Cláusula 6.2.9;

(ix) total, em caso de qualquer alteração de controle de qualquer dos Cedentes, exceto se previamente deliberado em Assembleia Especial de Investidores, nos termos da cláusula 6.2.6 abaixo; e

(x) total, caso qualquer dos Cedentes e/ou a Devedora, ou qualquer parte a eles relacionada, pratique qualquer ato comprovado com o propósito de anular, invalidar ou tornar inexequível a presente Cessão de Créditos, o Contrato de Cessão ou qualquer um dos Documentos da Operação, bem como o pagamento dos Créditos Imobiliários em favor da Securitizadora.

6.2.4. A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo relacionados ("Evento de Recompra Não Automática" e em conjunto com os Eventos de Recompra Automática, "Eventos de Recompra Compulsória") pode acarretar a Recompra Compulsória não automática dos Créditos Imobiliários, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.2.5 abaixo:

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

(i) parcial, caso não seja observado o prazo de 90 (noventa) dias contados da primeira data de integralização dos CRI, prorrogáveis automaticamente por mais um igual período em caso de formulação de exigências pelo respectivo cartório de registro de imóveis, desde que os Cedentes comprovem o atendimento tempestivo das exigências formuladas e prenotação seja mantida até o efetivo registro, para que os Contratos de Alienação Fiduciária estejam devidamente registradas nos respectivos cartórios de registro de imóveis competentes e, consequentemente, com as respectivas Alienações Fiduciárias de Imóveis plenamente constituídas. Neste caso, a Recompra Compulsória apenas será realizada para os Créditos Imobiliários vinculados aos Imóveis afetados pela ausência do registro, nos termos da Cláusula 6.2.9;

(ii) total, em caso de transferência, oneração, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros por qualquer dos Cedentes, dos direitos e obrigações assumidos nos termos de qualquer um dos Documentos da Operação de que seja parte, sem o consentimento prévio por escrito da Securitizadora, exceto se em decorrência de uma Reorganização Societária Permitida;

(iii) total, em caso de descumprimento por qualquer dos Cedentes de qualquer obrigação não pecuniária a eles imposta no Contrato de Cessão ou nos demais Documentos da Operação dos quais são parte, que não seja sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do respectivo inadimplemento, exceto se outro prazo de cura for expressamente previsto nos Documentos da Operação, desde que tal descumprimento afete de forma negativa os Créditos Imobiliários e/ou as Garantias;

(iv) total, caso quaisquer das declarações ou garantias prestadas pelos Cedentes nos Documentos da Operação de que sejam partes seja comprovadamente falsa ou enganosa;

(v) total, caso quaisquer das declarações ou garantias prestadas pelos Cedentes nos Documentos da Operação de que sejam partes seja comprovadamente imprecisa ou incompleta, desde que cause um Efeito Adverso Relevante, conforme abaixo definido;

(vi) total, em caso de violação, por qualquer dos Cedentes, a Devedora ou por qualquer de seus eventuais sucessores, bem como respectivos representantes agindo em seu nome e benefício, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção, pela Devedora, qualquer dos Cedentes ou por qualquer de seus representantes agindo em seu nome e benefício;

(vii) parcial, caso qualquer dos Imóveis seja objeto de penhora, arresto ou qualquer medida judicial de efeito similar, na forma prevista em lei. Neste caso, a Recompra Compulsória apenas

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

será realizada para os Créditos Imobiliários vinculados aos Imóveis afetados, nos termos da Cláusula 6.2.8;

(viii) parcial, caso qualquer das Garantias se torne, por qualquer motivo, insuficiente, inábil, imprópria e/ou imprestável ao fim a que se destina;

(ix) parcial, caso, após o recebimento de qualquer Laudo de Avaliação Anual (conforme definido nos Contratos de Alienação Fiduciária), haja o descumprimento do LTV Máximo, desde que não seja realizada a recomposição da garantia por meio do Fundo de Garantia LTV, nos termos da Cláusula 9.4.5 abaixo. Neste caso, a Recompra Compulsória apenas será realizada no montante de Créditos Imobiliários necessários para cumprimento do LTV Máximo, nos termos da Cláusula 6.2.8. O LTV Máximo será apurado pela Securitizadora, anualmente, sendo que o primeiro acompanhamento ocorrerá até a Primeira Data de Verificação do LTV Máximo e os demais até o mesmo dia dos anos subsequentes, ou no Dia Útil posterior, se tal dia for final de semana ou feriado. Para fins de verificação pela Securitizadora, as Cedentes deverão encaminhar o Laudo de Avaliação Anual atualizado com no mínimo 10 (dez) dias de antecedência de cada Data de Verificação do LTV Máximo;

(x) parcial, nas hipóteses de sinistro e/ou desapropriação de qualquer um dos Imóveis. Neste caso, a Recompra Compulsória será realizada apenas para os Créditos Imobiliários vinculados aos Imóveis afetados, nos termos da Cláusula 6.2.8;

(xi) total, em caso de decisão condenatória administrativa, judicial ou arbitral de violação, por qualquer dos Cedentes, pela Devedora ou por qualquer de seus eventuais sucessores ou parte a eles relacionada, de qualquer legislação ambiental em vigor, incluindo os dispositivos da Lei nº 6.938, de 13 de agosto de 1981 (Política Nacional do Meio Ambiente), das resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente, ou das demais leis e regulamentações ambientais supletivas ("Leis Socioambientais"), exceto se referido descumprimento não causar um Efeito Adverso Relevante. Para fins do presente Contrato, "Efeito Adverso Relevante" significa: (a) qualquer evento que possa impactar a Cessão de Créditos ou o fluxo de pagamento ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários nos prazos estabelecidos; (b) qualquer evento que possa afetar as Garantias; ou (c) qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, alteração ou efeito sobre qualquer dos Cedentes ou a Devedora, que modifique adversamente a condição econômica, financeira, jurídica ou de qualquer outra natureza, de qualquer dos Cedentes ou da Devedora, de modo a afetar a capacidade de qualquer dos Cedentes e/ou da Devedora de cumprir com suas obrigações decorrentes do Contrato de Cessão e/ou dos demais Documentos da Operação;

(xii) total, aplicável à Devedora e aos Cedentes respectivamente, em caso de decisão condenatória administrativa, judicial ou arbitral em face de qualquer dos Cedentes e/ou da Devedora de violação das normas que versam sobre atos lesivos à administração pública ou ao

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

sistema financeiro nacional ou ao meio ambiente, crimes contra a ordem tributária, lavagem de dinheiro, trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo ou prostituição; e

(xiii) total, caso o Devedor, os Cedentes ou qualquer de seus eventuais sucessores, se torne uma Contraparte Restrita ou incorporada em um Território Sancionado.

6.2.5. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Recompra Não Automática (observados os respectivos prazos de cura, se houver) previstos na Cláusula 6.2.4 acima, a Securitizadora deverá convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, assembleia especial de titulares dos CRI, a se realizar nos termos previstos no Termo de Securitização, para que seja deliberada a não realização da Recompra Compulsória, cuja deliberação deverá ser tomada por Titulares dos CRI, que representem pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação em primeira convocação ou 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares dos CRI presentes, desde que estejam presentes titulares dos CRI representando, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos titulares dos CRI em circulação, em segunda convocação, caso contrário, independentemente do motivo (falta de quórum de instalação em segunda convocação ou, caso instalada, falta de quórum de aprovação), deverá ser declarada a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários CRI, observada a Cláusula 6.3.4. abaixo.

6.2.6. Em relação ao Evento de Recompra a ser previstos no item 6.2.3 (ix) caso seja do interesse dos Cedentes realizar qualquer alteração de controle, poderá ser convocada uma Assembleia Especial de Investidores para que seja deliberada a não autorização para alteração do controle, cuja deliberação deverá ser tomada por Titulares dos CRI, que representem pelo menos 20% (vinte por cento) dos CRI em circulação em primeira ou segunda convocação, sendo certo que, caso contrário, independentemente do motivo (falta de quórum de instalação em segunda convocação ou, caso instalada, falta de quórum de aprovação), deverá ser declarada a autorização para realização da alteração de controle, desde que o novo Controlador observe todos as Leis Socioambientais, a Legislação Anticorrupção e os requisitos descritos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, para realização de operações de CRI, nos termos do Contrato de Cessão, bem como não seja Contraparte Restrita ou incorporada em um Território Sancionado.

6.2.7. Observado o disposto na Cláusula 6.3.7 abaixo, o valor do pagamento a ser efetuado pelos Cedentes à Securitizadora na hipótese da Recompra Compulsória deve ser equivalente ao montante do saldo devedor dos CRI, a ser calculado nos termos deste Termo de Securitização, bem como eventuais Despesas (conforme abaixo definido), tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Cessão ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data da efetiva Recompra Compulsória ("Valor de Recompra Compulsória").

6.2.8. Na hipótese de Recompra Compulsória, os Cedentes pagarão o Valor de Recompra Compulsória, no prazo de até 15 (quinze) dias corridos a contar (i) da data de recebimento da notificação comunicando a ocorrência do evento que tiver dado causa no caso de Evento de Recompra Automática; ou (ii) da data de recebimento da notificação comunicando a realização da assembleia

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

especial de titulares dos CRI prevista na Cláusula 6.3.3 ou a não ocorrência, caso não instalada a assembleia, no caso de Evento de Recompra Não Automática.

6.2.9. Na hipótese da ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória que preveem a forma "parcial" nos respectivos itens ("Recompra Compulsória Parcial"), a Recompra Compulsória deverá ocorrer com relação aos Créditos Imobiliários afetados, conforme descrito nos referidos itens; enquanto que na hipótese da ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória que preveem a forma "total" nos respectivos itens, a Recompra Compulsória deverá ocorrer na totalidade dos Créditos Imobiliários.

6.3. Para fins de esclarecimento, seguem abaixo as disposições relativas à Multa Indenizatória:

6.3.1. Multa Indenizatória. Os Cedentes responderão pela legitimidade, existência e validade dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão, de modo que os Cedentes pagarão à Securitizadora a Multa Indenizatória (conforme abaixo definida), caso ocorra qualquer um dos eventos a serem previstos e caracterizados como eventos de multa indenizatória no Contrato de Cessão ("Evento de Multa Indenizatória").

6.4. Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, os Cedentes pagarão à Securitizadora, multa compensatória, a título de indenização, na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil ("Multa Indenizatória").

6.5. A Multa Indenizatória será paga no prazo de 15 (quinze) dias corridos a contar da ocorrência do Evento de Multa Indenizatória ou do recebimento, pelos Cedentes, de notificação por escrito enviada pela Securitizadora.

6.6. Caso o Evento de Multa Indenizatória ocorra apenas em relação a determinados Créditos Imobiliários, o pagamento da Multa Indenizatória deverá ser realizado proporcionalmente apenas em relação ao Crédito Imobiliário que venha a ser afetado.

6.7. O pagamento da Recompra Compulsória exclui o pagamento da Multa Indenizatória e vice-versa.

CLÁUSULA SÉTIMA – REGIME FIDUCIÁRIO

7.1. Regime Fiduciário: Nos termos dos artigos 25, 26 e seguintes da Lei n.º 14.430, a Emissora instituirá o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e sobre as Garantias a eles vinculada, o Fundo de Despesas, o Fundo Para Pagamento da Dívida Existente, o Fundo de Garantia LTV e quaisquer valores depositados na Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que todos os recursos decorrentes das Garantias somente poderão ser utilizados conforme Cláusulas 5.1 e seguintes acima.

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

7.1.1. O presente Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão custodiados junto à Instituição Custodiante, conforme previsto nos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60, bem como serão registrados na B3, pela Securitizadora, conforme previsto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei n.º 14.430, sendo o Regime Fiduciário instituído por meio da declaração constante do Anexo VII a este Termo de Securitização.

7.2. Separação Patrimonial: Os Créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, serão destacados do patrimônio da Emissora e passarão a constituir patrimônio 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 manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 27, da Lei n.º 14.430, sendo certo que todos os recursos decorrentes das Garantias somente poderão ser utilizados conforme Cláusula 5.1 e seguintes acima.

7.2.1. O Patrimônio Separado é composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, na forma da Cláusula 7.1 acima.

7.2.2. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado, sendo certo que todos os recursos decorrentes das Garantias somente poderão ser utilizados conforme Cláusulas 5.1 e seguintes acima.

7.2.3. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

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

7.2.3.2 Na Assembleia Especial de Titulares dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

7.2.4. Na forma do artigo 27 da Lei n.º 14.430, os Créditos Imobiliários e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto (i) eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158, e (ii) que todos os recursos decorrentes das Garantias somente poderão ser utilizados conforme Cláusulas 5.1 e seguintes.

7.2.5. A Emissora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Titulares dos CRI, pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de qualquer natureza, incluindo, mas não se limitando a fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, no caso de aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158.

7.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado: Os pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários, enquanto depositados na Conta do Patrimônio Separado, integrarão o lastro dos CRI até sua data de resgate ou pagamento integral. Todos e quaisquer recursos relativos a pagamentos dos Créditos Imobiliários, bem como da excussão das Garantias, serão expressamente vinculados aos CRI, não estando sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Securitizadora, por força do regime fiduciário a ser constituído pela Securitizadora por meio deste Termo de Securitização. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as Garantias, quando constituídas, a Conta do Patrimônio Separado estarão sujeitos às seguintes condições:

(i) constituirão patrimônio separado, não se confundindo 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 ou títulos de securitização;

(ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral dos CRI, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas no Termo de Securitização, conforme 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 neste 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; e

(vi) responderão somente pelas obrigações inerentes aos CRI.

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

7.4. Aplicações Financeiras: Todos os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado, a título do Fundo de Despesas, Fundo para Quitação da Dívida Existente e Fundo de Garantia LTV poderão ser aplicados pela Emissora nas Aplicações Financeiras Permitidas.

7.4.1. As Aplicações Financeiras Permitidas, uma vez realizadas com recursos oriundos do Patrimônio Separado, passarão a estar incluídas expressamente no Patrimônio Separado e a estar sujeitas ao Regime Fiduciário, incluindo seu valor de principal e todos e quaisquer acréscimos a que a Emissora fizer jus (inclusive, sem limitação, rendimentos, juros, encargos, multas, bonificações, etc.).

7.4.2. Todos os recursos existentes na Conta do Patrimônio Separado, inclusive oriundos das Aplicações Financeiras Permitidas, deverão ser utilizados na forma da Ordem de Prioridade prevista na Cláusula 3.10 acima, sendo vedada sua utilização pela Emissora para quaisquer fins estranhos à Emissão.

7.5. Administração do Patrimônio Separado: Observado o disposto nesta Cláusula 7, a Emissora, em conformidade com a Lei n.º 14.430, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos 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, podem ser reconhecidos pela Emissora, nos termos e condições expressamente previstos neste Termo de Securitização, sendo que tais resultados não serão parte do Patrimônio Separado. A Emissora elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras. O exercício social do Patrimônio Separado encerrará em 31 de dezembro de cada ano, sendo certo que o primeiro exercício findo será em 31 de dezembro de 2026.

7.5.1. 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.

7.5.2. A Emissora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração, calculada *pro rata die*, se necessário.

7.5.3. A Taxa de Administração será custeada pelos recursos do Patrimônio Separado, e será paga mensalmente, no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da Data de Integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, conforme previsto na Cláusula 7.5.4. abaixo.

7.5.4. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos do Patrimônio Separado não

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de em um segundo momento se reembolsarem com os Cedentes após a realização do Patrimônio Separado.

7.5.5. A Taxa de Administração será acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), tais como: **(i)** ISS, **(ii)** PIS; e **(iii)** COFINS, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora, bem como outros tributos que venham a incidir sobre a Taxa de Administração, em substituição aos dispostos anteriormente, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Emissora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fosse incidente.

7.5.6. O Patrimônio Separado ressarcirá a Emissora de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como, notificações, extração de certidões, contratação de especialistas, tais como auditoria, fiscalização, assessoria legal aos Titulares dos CRI, publicações em geral, transportes, alimentação, viagens e estadias, razoavelmente incorridas, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar os Créditos Imobiliários. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão. A Emissora deverá manter os registros e comprovantes de todas as despesas que sejam arcadas pelo Patrimônio Separado.

7.5.7. Ainda, em quaisquer reestruturações que vierem a ocorrer ao longo do prazo de amortização integral dos CRI, que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, será devida à Emissora uma remuneração adicional, conforme previsto na Cláusula 9.1, alínea (a), item (i) abaixo.

7.5.8. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 90 (noventa) dias após o término do exercício social.

7.6. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão exercidas, a partir da presente data, pelos Cedentes em nome da Securitizadora, ou por outros terceiros a serem por ela contratados, incluindo-se nessas atividades, sem limitação:

(i) controlar mensalmente a evolução dos respectivos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas nos Contratos de Locação e nas CCI; e

(ii) informar imediatamente à Securitizadora quando tomar conhecimento de qualquer situação de inadimplemento da Locatária.

7.6.1. Os Cedentes, efetuarão, direta ou indiretamente, a cobrança da Locatária, em relação aos Créditos Imobiliários em atraso, nos seguintes termos:

(a) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

tornarem necessárias à cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, especialmente nos termos dos Contratos de Locação, sendo que todas as despesas inerentes serão arcadas diretamente pelos Cedentes; e

(b) usar da necessária diligência no acompanhamento das ações judiciais, em todos os seus trâmites até o final, em qualquer instância, foro ou tribunal, sendo que todas as despesas serão arcadas diretamente pelos Cedentes.

7.6.1.1 A obrigação de administração dos Créditos Imobiliários pelos Cedentes aqui estabelecida não implicará, em hipótese alguma, em solidariedade entre eles e a Devedora, no caso de inadimplemento de obrigação pela Devedora.

7.6.2. Adicionalmente, a partir da presente data, caberá à Securitizadora diretamente:

a) zelar e diligenciar para que os Créditos Imobiliários sejam realizados e recebidos nos termos dos Documentos da Operação, de modo a permitir o pagamento pontual dos valores devidos aos Titulares dos CRI, observada a obrigação da Locatária de pagar os Créditos Imobiliários ou outros valores por ela devidos nos termos dos Contratos de Locação, bem como os termos e condições estabelecidos no Contrato de Cessão e nas Garantias;

b) receber, de forma direta e exclusiva, todos os pagamentos que vierem a ser efetuados pela Locatária por conta dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação; e

c) emitir, em até 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes ao do recebimento do termo de quitação dos CRI, emitido pelo Agente Fiduciário, o termo de liberação das Garantias quando encerrados os compromissos contratuais por ela garantidos, conforme previsto nos Documentos da Operação.

7.7. Cobrança dos Créditos Imobiliários: A Securitizadora ou terceiro que assumir tal função, na qualidade de agente de cobrança, será responsável pela cobrança administrativa e judicial, se necessária, dos Créditos Imobiliários, os quais serão depositados na Conta do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA OITAVA – ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

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

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

(ii) apresentação pela Emissora de proposta de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais nos termos do artigo 20-B da Lei de Falências e Recuperação Judicial ou de quaisquer medidas antecipatórias aos eventos falimentares conforme descritas na Lei de Falências e Recuperação Judicial (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição);

(iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

(iv) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; e/ou

(v) qualificação, pela Assembleia Especial de Titulares de CRI, de um Evento de Vencimento Antecipado como um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado.

8.2. O cancelamento de registro da companhia securitizadora equipara-se a sua insolvência para fins de aplicação dos procedimentos dispostos no artigo 31 da Lei nº 14.430, sendo certo que nesta hipótese a assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dependerá da concordância da Securitizadora.

8.3. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

8.4. Não estão inseridos nos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora das Cedentes ou Devedora, conforme aplicável.

8.5. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento do evento, nos termos do §2º, do artigo 39, da Resolução CVM 60, Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, do Patrimônio Separado. Tal Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá (i) ser convocada mediante edital publicado no sítio eletrônico da emissora, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias para a primeira convocação, e, caso não seja a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja realizada em primeira convocação, será publicado anúncio de segunda convocação, com antecedência mínima de 8 (oito) dias, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e (ii) instalar-se-á, em primeira e segunda convocação, com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes em primeira e segunda convocação na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

8.6. Na Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 8.5 acima, os Titulares dos CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberado a nomeação de outra instituição administradora, incluindo, mas não se limitando a, outra securitizadora, fixando, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

8.7. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (ii) caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

8.8. No caso de liquidação do Patrimônio Separado, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado, serão entregues em favor dos Titulares dos CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI.

8.9. Ocorrido um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares dos CRI deverão: **(i)** se submeter às decisões exaradas em Assembleia Especial de Titulares de CRI; e **(ii)** possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens inerentes ao Patrimônio Separado.

8.10. Em caso de insuficiência dos créditos do Patrimônio Separado deverá ser observada a Cláusula 9.3 acima.

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

(i) desvio de finalidade do Patrimônio Separado, devidamente comprovado mediante decisão em processo administrativo ou judicial, o que ocorrer primeiro;

(ii) não observância pela Emissora dos deveres e das obrigações previstos nos instrumentos celebrados com os prestadores de serviço da Emissão, tais como agente fiduciário, banco

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

liquidante, custodiante e escriturador, desde que, comunicada para sanar ou justificar o descumprimento, não o faça nos prazos previstos no respectivo instrumento aplicável;

(iii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora, neste caso não ocorrerá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário;

(iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado. O prazo ora estipulado será contado de notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora;

(v) insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para o pagamento de Despesas de manutenção dos CRI, sem que os Titulares dos CRI aportem os recursos necessários no Fundo de Despesas para o pagamento de tais Despesas, nos termos da Cláusula 9.4, observado o disposto na Cláusula 14.3 abaixo;

(vi) insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para recomposição Fundo de Reserva; e/ou

(vii) 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.

8.12. Na hipótese prevista na Cláusula 8.8 acima, ou ainda, na Cláusula 8.10 acima, a Assembleia Especial de Titulares de CRI pode adotar qualquer medida pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, inclusive:

(i) realização de aporte pelos Titulares dos CRI para a cobrança dos créditos do Patrimônio Separado pela Emissora e pelo Agente Fiduciário;

(ii) liquidação do Patrimônio Separado e dação em pagamento dos valores e ativos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, respeitada a ordem de alocação dos recursos prevista na Cláusula 3.10 acima; ou

(iii) liquidação do Patrimônio Separado e leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado, respeitada a ordem de alocação dos recursos prevista na Cláusula 3.10 acima.

8.13. A realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada aos Créditos Imobiliários e aos valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, inclusive aqueles

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

eventualmente auferidos em razão dos Investimentos Permitidos junto às instituições autorizadas, integrantes do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei nº 14.430.

8.14. Sem prejuízo da Cláusula 8.15 abaixo, a destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado poderá ocorrer nas seguintes situações:

(i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão;

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

(iii) nos casos expressamente previstos nas Cláusulas 8.1e 8.11 deste Termo de Securitização; e

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

8.15. Demais Eventos de Substituição da Securitizadora

8.15.1. 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 8.15.2 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 dos 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 8.15.4 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;

(iii) caso a Emissora renuncie à administração do Patrimônio Separado.

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

8.15.2. Para os fins da Cláusula 8.15.1 acima, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, deverão, ato contínuo à configuração de algumas das hipóteses acima descritas, convocar a Assembleia Especial de Titulares de CRI para 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 Especial de Titulares de CRI será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial 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 Especial de Titulares de CRI será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia Especial 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.

8.15.3. No caso de convocação da Assembleia a que se refere o item "i" da Cláusula 8.15.1 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 Especial de Titulares de CRI, bem como ter apresentado todas as suas condições de contratação (inclusive a nível de taxas de remuneração).

8.15.4. No caso de convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI a que se refere a Cláusula 8.15.1, 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 8.15.7 abaixo, **(ii)** a Assembleia Especial 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.

8.15.5. No caso de convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI a que se refere a Cláusula 8.15.1, 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 Especial 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 8.15.7 abaixo com relação aos itens "ii" e "iii", **(ii)** a Assembleia Especial 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.

8.15.6. 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 Especial de Titulares de CRI ou no âmbito da própria Assembleia Especial de Titulares de CRI, aqueles Titulares dos 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 CRI,

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

com referida contagem.

8.15.7. No caso de convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI a que se refere os itens da Cláusula 8.15.1, caso a Assembleia Especial 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 8.15.1 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 Especial de Titulares de CRI para definição da Nova Securitizadora, ou decidir que se prossiga à Liquidação do Patrimônio Separado.

8.15.8. 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 8.15.9 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.

8.15.9. À Assembleia Especial 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.

8.15.10. 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 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.

CLÁUSULA NONA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO, FUNDO DE DESPESAS, FUNDO PARA PAGAMENTO DA DÍVIDA EXISTENTE E FUNDO DE GARANTIA LTV

9.1. Despesas do Patrimônio Separado dos CRI: As despesas abaixo listadas ("Despesas") serão arcadas da seguinte maneira, sendo que (i) as Despesas Iniciais serão descontadas do Valor da Cessão, por conta e ordem dos Cedente, conforme indiadas no Anexo VIII, na forma da Cláusula 3.2.1 do Contrato de Cessão; e (ii) as Despesas Recorrentes, conforme também indiadas no Anexo VIII, na

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

forma da Cláusula 3.2.1 do Contrato de Cessão, serão arcadas e/ou reembolsadas, 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:

(a) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(i) pela emissão dos CRI, conforme valor previsto no Anexo VIII deste Termo de Securitização, a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI;

(ii) pela administração do Patrimônio Separado dos CRI, conforme valor mensal previsto no Anexo VIII deste Termo de Securitização, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(iii) o valor devido no âmbito da alínea (ii) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; e

(iv) o valor devido no âmbito na alínea acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, em substituição aqueles incidentes na data de assinatura deste Termo de Securitização.

(b) remuneração da Instituição Custodiante, nos seguintes termos:

(i) Custódia das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia, parcelas anuais, no valor de R$ 6.000,00 (seis mil reais), conforme valor previsto no Anexo VIII deste Termo de Securitização, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (b) abaixo e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;

(ii) Registro das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de registro das CCI, parcela única de implantação, conforme de R$ 7. 000,00 (sete mil reais), valor previsto no Anexo VIII deste Termo de Securitização, para o registro das 04 CCI, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil da data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias contados da data de assinatura dos Documentos da Operação, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3. Caso de aditamento parcial da Escritura de Emissão de CCI, será devido o valor proporcional a quantidade de CCI ajustadas no sistema da B3;

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

(iii) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida á Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, 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";

(iv) os valores devidos à Instituição Custodiante serão acrescidos de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante em substituição aqueles incidentes na data de assinatura deste Termo de Securitização;

(v) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, 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/IBGE acumulado positivo, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;

(vi) a remuneração da Instituição Custodiante será atualizada 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, calculada *pro rata die*, se necessário; e

(vii) 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 Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI; e

(viii) todas as despesas, tais como mas não se limitando a honorários advocatícios e sucumbenciais, despesas cartorárias e de notificações, bem como eventuais multas, custas e condenações decorrentes de qualquer ação que a Instituição Custodiante venha a sofrer ou tenha que ingressar como autora ou como parte interessada em razão do papel de custodiante e registrador da CCI / CRI que exerce por força da Escritura de Emissão de

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

CCI ou Termo de Securitização dos CRI e do presente Contrato, razoavelmente incorridas (ou a incorrer), previamente aprovadas pela Securitizadora, e devidamente comprovadas pela Instituição Custodiante, deverão ser pagas ou adiantadas (conforme o caso) pela Securitizadora, exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado, no prazo de até 10 (dez) dias contados da apresentação de cobrança pela Instituição Custodiante nesse sentido, exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado. Ressalvadas as hipóteses de dolo da Securitizadora, conforme decisão transitada em julgado, ou quando o objeto da lide não versar especificamente sobre os serviços por ela prestados na qualidade de Instituição Custodiante, a Securitizadora obriga-se a requerer a exclusão da Instituição Custodiante do polo passivo de quaisquer demandas judiciais ou administrativas decorrentes da operação e contratar diretamente um escritório de advocacia para sua defesa, sendo que a escolha desse escritório deverá ocorrer de comum acordo entre as partes.

(c) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, conforme cláusula 13.4.

(d) remuneração do escriturador e do agente liquidante dos CRI, nos seguintes termos: a remuneração do escriturador e do banco liquidante dos CRI, conforme valor previsto no Anexo VIII deste Termo de Securitização, em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA/IBGE, calculadas *pro rata die*;

(e) remuneração do auditor independente e do contador do patrimônio separado dos CRI, nos seguintes termos:

(i) pela auditoria do patrimônio separado dos CRI, no valor anual conforme previsto no Anexo VIII deste Termo de Securitização, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de junho dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(ii) pela contabilização do patrimônio separado dos CRI no valor mensal conforme previsto no Anexo VIII deste Termo de Securitização, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas na mesma data dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(iii) o valor devido no âmbito das alíneas (i) e (ii) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

(iv) o valor devido no âmbito das alíneas (i) e (ii) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, em substituição aqueles incidentes na data de assinatura deste Termo de Securitização; e

(v) a remuneração do auditor independente do patrimônio separado dos CRI e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado dos CRI poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe.

(f) taxas e registros na CVM, na B3 e na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA");

(g) custos com eventual utilização de plataformas eletrônicas para assinaturas dos Documentos da Operação, e de eventuais documentos acessórios relacionados à emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, termos de quitação, notificações, atas de assembleias e procurações;

(h) custos relativos a eventuais alterações nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a elaboração e/ou análise de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação;

(i) despesas com assembleia especial de titulares dos CRI, incluindo todos envolvidos com as assembleias especiais relacionadas à emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas, bem como locação de espaço físico para a realização da assembleia, se for o caso;

(j) despesas com reestruturação;

(k) demais custos, nos seguintes termos:

(i) todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado desde que indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários e devidamente comprovadas, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

(ii) despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas à emissão dos CRI;

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

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

(iv) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;

(v) despesas com terceiros especialistas, advogados, avaliadores, auditores ou fiscais, bem como despesas relacionadas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à constituição dos Créditos Imobiliários e das Garantias;

(vi) todas as despesas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos honorários de terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI;

(vii) eventuais taxas e tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do patrimônio separado dos CRI, sobre Créditos Imobiliários, sobre os CRI e/ou sobre as Garantias;

(viii) custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI e/ou execução das Garantias;

(ix) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou neste Termo de Securitização;

(x) as obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI;

(xi) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item;

(xii) despesas com transporte, alimentação, viagens e estadias, indispensáveis ao exercício da função da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, durante ou após a prestação de serviços, quando incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias, desde que comprovadas; e

(xiii) despesas com contratação de empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar eventuais garantias, se necessário.

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

9.2. Na hipótese de a Data de Vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, ou ainda, após a Data de Vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos Titulares dos CRI, as Despesas previstas nesta Cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

9.2.1. Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes o vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos Créditos Imobiliários, são de inteira responsabilidade do Patrimônio Separado. Ainda, quanto às despesas após o vencimento dos CRI, estas serão de responsabilidade dos Cedentes.

9.2.2. Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Securitizadora, serão retidas do saldo existente na Conta do Patrimônio Separado, desde que vinculados à Operação de Securitização, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.

9.2.3. A retenção será feita de forma automática pela Securitizadora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

9.2.4. Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Securitizadora, que será administrada por esta.

9.2.5. Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Securitizadora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 5 (cinco) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pelos Cedentes.

9.3. Despesas suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado dos CRI, nos termos da Lei n.º 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pelos Cedentes, parte única e exclusivamente obrigada por tais pagamentos.

9.4. Fundo de Despesas: Na primeira Data de Integralização dos CRI, será retido pela Securitizadora, na qualidade de emissora e securitizadora dos CRI, por conta e ordem dos Cedentes, do pagamento do Valor da Cessão, o montante total de R$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas") para constituição de fundo de despesas para o pagamento das Despesas, e quaisquer outras despesas, que sejam incorridas no âmbito dos CRI, na Conta do Patrimônio Separado.

9.4.1. Mensalmente, a Securitizadora verificará o saldo do Fundo de Despesas e sempre que os

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

recursos do Fundo de Despesas somarem valor inferior a R$65.000,00 (sessenta e cinco mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), a Securitizadora deverá encaminhar notificação aos Cedentes, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas, devendo os Cedentes recompor, 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, sejam, no mínimo, iguais ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado. Caso, o Valor Mínimo do Fundo de Despesas não seja recomposto pelos Cedentes, a Securitizadora ficará autorizada a utilizar os recursos do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando aos valores vincendos de pagamento dos CRI, para pagamento das referidas despesas, desde que observado o previsto neste Termo de Securitização.

9.4.2. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora e integrarão o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que a Securitizadora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, poderá aplicar tais recursos exclusivamente nas Aplicações Financeiras Permitidas, a Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, 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, bem como não garante rentabilidade mínima. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

9.4.2.1 Caso os recursos do Patrimônio Separado dos CRI não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento dos Cedentes, sem prejuízo da cobrança de 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/IBGE acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die* ou solicitar aos titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra os Cedentes. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta cláusula serão arcadas com recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de prioridade de alocação de recursos estabelecida no Termo de Securitização.

9.4.2.2 Na hipótese da cláusula 9.4.2.1. acima, os titulares dos CRI reunidos em assembleia especial de titulares dos CRI 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 dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra os Cedentes 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 arcadas com recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de prioridade de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

9.4.2.3 Caso qualquer um dos titulares dos CRI não cumpra 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 dos CRI inadimplente tenha direito na qualidade de titular dos CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

9.4.2.4 Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

9.4.3. Fundo Para Quitação da Dívida Existente. Na primeira data de integralização dos CRI, será retido pela Securitizadora, na qualidade de emissora dos CRI, por conta e ordem do Cedente Rzeka, do pagamento do Valor da Cessão Araguaína, o montante correspondente a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) ("Valor Inicial do Fundo para Quitação da Dívida Existente"), o qual, uma vez depositado na Conta do Patrimônio Separado, comporá o fundo para quitação da "*Escritura Pública de Compra e Venda de Bem Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia*", lavrada em 01/07/2025, do livro nº 7.176, às folhas 011/026, do 14º Tabelião de Notas Dr. Paulo Tupinambá Vampré, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("Dívida Existente" e "Fundo para Quitação da Dívida Existente", respectivamente) e será utilizado, pela Securitizadora, por conta e ordem da Cedente Rzeka para quitação da Dívida Existente, para fins de liberação da alienação fiduciária existente sobre o Imóvel, objeto da matrícula nº 108.869 do Registro de Imóveis de Araguaína, estado do Tocantins.

9.4.4. Mensalmente, a Securitizadora verificará o saldo do Fundo para Quitação da Dívida Existente e caso até a quitação da Dívida Existente o Valor Mínimo do Fundo para Quitação da Dívida Existente não seja observado, a Securitizadora deverá encaminhar notificação ao cedente Rzeka, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Quitação de Dívida Existente, devendo o cedente Rzeka recompor, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação, o Fundo de Quitação de Dívida Existente com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Quitação de Dívida Existente, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao Valor Mínimo do Fundo de Quitação de Dívida Existente. Caso, o Valor Mínimo do Fundo de Quitação de Dívida Existente não seja recomposto pelo Cedente Rzeka, a Securitizadora ficará autorizada a utilizar os recursos do Patrimônio Separado para pagamento das parcelas da Dívida Existente.

9.4.4.1 O Cedente Rzeka deverá notificar a Securitizadora com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis em relação ao prazo para pagamento de cada parcela remanescente da Dívida Existente, sendo certo que tal notificação deverá indicar os dados da conta bancária para pagamento, o valor da referida parcela e sua data de vencimento.

9.4.4.2 Após a realização do pagamento de cada parcela da Dívida Existente, a Securitizadora deverá encaminhar ao Cedente Rzeka, no prazo máximo de 1 (um) Dia Útil, o respectivo comprovante de pagamento, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI.

9.4.4.3 Os recursos mantidos no Fundo para Quitação da Dívida Existente poderão ser investidos

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

nas Aplicações Financeiras Permitidas e apenas será destinado para a quitação da Dívida Existente, de modo que os recursos mantidos neste fundo não devem ser empregados na Ordem de Alocação de Recursos ordinariamente, apenas em caso de ocorrência de Recompra Compulsória ou Multa Indenizatória.

9.4.5. Fundo de Garantia LTV. Caso, após qualquer Data de Verificação do LTV Máximo, seja verificado o não atendimento do LTV Máximo, os Cedentes serão obrigados a realizar o depósito de recursos, em até 5 Dias Úteis contados da Data de Verificação do LTV Máximo, na Conta do Patrimônio Separado em valor suficiente para atendimento ao LTV Máximo. O valor depositado será utilizado para criação do fundo de garantia do LTV Máximo ("Fundo de Garantia LTV") e deverá permanecer integralmente retido na Conta do Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula 9.4.5.1 abaixo.

9.4.5.1 As Cedentes poderão, em cada Data de Verificação do LTV Máximo, solicitar à Emissora que sejam liberados para as respectivas contas de livre movimentação os montantes que estejam depositados no Fundo de Garantia LTV e que excedam o LTV Máximo. Na hipótese prevista nesta Cláusula, a Emissora deverá transferir os recursos do Fundo de Garantia LTV para as contas de livre movimentação indicadas pelas Cedentes em até 2 (dois) Dias Úteis.

9.4.5.2 Os recursos mantidos no Fundo de Garantia LTV poderão ser investidos nas Aplicações Financeiras Permitidas, de modo que os recursos mantidos neste fundo não devem ser empregados na Ordem de Alocação de Recursos ordinariamente, apenas em caso de ocorrência de Recompra Compulsória ou Multa Indenizatória.

9.4.6. Verificação dos Fundos: O Fundo de Despesas, Fundo Para Quitação da Dívida Existente e o Fundo de Garantia LTV serão verificados pela Securitizadora no dia 20 (vinte) de cada mês, ou próximo Dia Útil caso o dia 20 (vinte) não seja.

9.4.7. Obrigação de Indenização. Os Cedentes obrigaram-se, nos termos do Contrato de Cessão, a isentar a Securitizadora de qualquer prejuízo, e/ou perdas e danos diretos, devidamente comprovados que venham a ser causados em decorrência: (i) do descumprimento, pelos Cedentes, de qualquer obrigação oriunda do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação; (ii) das declarações prestadas pelos Cedentes provarem-se insuficientes, inverídicas, imprecisas, e/ou inconsistentes na data em que foram prestadas; (iii) de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Créditos Imobiliários, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Securitizadora do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Securitizadora na defesa dos direitos do Patrimônio Separado ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pela Securitizadora ou contra elas intentadas, incluindo reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente incorridos

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

pela Securitizadora e seus sucessores na representação do Patrimônio Separado na defesa ou exercício dos direitos decorrentes do Contrato de Cessão, desde que para resguardar os Créditos Imobiliários, os CRI e os direitos e prerrogativas da Securitizadora definidos nos Documentos da Operação. Para fins de esclarecimento, as obrigações dos Cedentes nos termos desta Cláusula não incluem despesas ou custos incorridos pela Securitizadora em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Securitizadora ou quaisquer ações intentadas contra a Securitizadora que não tenha relação com os Documentos da Operação, a Operação de Securitização e/ou a Oferta.

9.4.7.1 Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora e/ou qualquer de suas partes relacionadas em relação a ato, omissão ou fato atribuível direta e comprovadamente aos Cedentes, estes reembolsarão ou pagarão, conforme o caso, o montante total pago ou devido pela Securitizadora, como resultado de qualquer perda, ação, dano direto e responsabilidade relacionada, desde que devidamente comprovados, devendo contratar advogado específico para defesa da Securitizadora a ser escolhido de comum acordo entre as Partes e pagar inclusive os custos e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, conforme venha a ser solicitada.

9.4.7.2 A obrigação de indenização prevista na Cláusula 9.4.6 acima abrange, inclusive, o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente incorridos pela Securitizadora, seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, bem como por suas partes relacionadas, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste Termo de Securitização.

9.4.7.3 Em nenhuma circunstância, a Securitizadora ou quaisquer de seus respectivos profissionais, serão responsáveis por indenizar os Cedentes, a Devedora e/ou os Garantidores, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Securitizadora, exceto na hipótese comprovada culpa grave ou 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 culpa grave ou dolo da Securitizadora, conforme o caso, e é limitada ao montante correspondente à somatória das remunerações devidas à Securitizadora nos 2 (dois) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano.

CLÁUSULA DEZ – FATORES DE RISCO

10.1. Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no Anexo X a este Termo de Securitização.

CLÁUSULA ONZE - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

11.1. Classificação de Risco: Os Cedentes se obrigaram a contratar, às suas expensas, e manter contratada durante a vigência dos CRI, a Moody's, S&P Ratings ou a Fitch Ratings ("Agência de Classificação de Risco") para preparação e divulgação de classificação de risco (rating) do CRI ("Relatório de Rating"), devendo ainda (a) solicitar a atualização do Relatório de Rating anualmente,

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

nos termos do artigo 33, parágrafo 11 da Resolução CVM 60, ou na menor periodicidade possível, em caso de alteração da norma, a partir da data de emissão do primeiro relatório, sendo certo que, após a primeira data de emissão do Relatório de Rating, tal classificação poderá sofrer alterações positivas ou negativas, não sendo tais alterações, para todos efeitos, consideradas um descumprimento de quaisquer obrigações assumidas pelos Cedentes nos termos do Contrato de Cessão; e (b) substituir a Agência de Classificação de Risco caso esta cesse suas atividades no Brasil ou por qualquer motivo esteja ou seja impedida de emitir o Relatório de Rating sem a necessidade de aprovação da Securitizadora ou dos Titulares de CRI, desde que a substituta seja uma das Agências de Classificação de Risco. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página "https://app.opea.com.br/pt/emissoes" (neste website, pesquisar BRRBRACIR184, nos termos da legislação e regulamentação aplicável). Os Cedentes deverão diligenciar para que o Relatório de Rating definitivo seja emitido em até 30 dias a contar da primeira Data de Integralização.

CLÁUSULA DOZE – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

12.1. Declarações da Emissora: Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação a Emissora, neste ato declara e garante que:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a CVM de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos Documentos da Operação, à Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação 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) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;

(v) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(vi) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

(vii) é e será responsável pela origem e existência dos Créditos Imobiliários nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão;

(viii) é e será legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI;

(ix) os Créditos Imobiliários representados pelas CCI encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;

(x) não há procedimento administrativo, judicial ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora e/ou dos Cedentes de cumprirem com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

(xi) não omitiu nenhum acontecimento, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;

(xii) não pratica crime contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei 7.492, de 16 de junho de 1986, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998; e

(xiii) a Emissora, por si, suas controladas, suas controladoras, coligadas, administradores, acionistas com poderes de administração, e respectivos funcionários, em especial os que venham a ter contato com a execução do presente Termo de Securitização, estão cientes e atuam em conformidade e se comprometem a cumprir, na realização de suas atividades, as disposições das Leis Anticorrupção e da Legislação Socioambiental, mantendo políticas e/ou procedimentos internos objetivando o cumprimento de tais normas. A Emissora se compromete, ainda, a abster se de qualquer atividade que constitua uma violação às disposições contidas nestas legislações e declara que envida os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados se comprometam a observar o aqui disposto.

12.2. Acesso aos Relatórios: Sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários. O Agente Fiduciário receberá os relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários da Emissora, conforme o caso, após solicitação pelo Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis.

12.2.1.1 O referido relatório mensal deverá incluir:

(a) data de emissão dos CRI;

(b) data de vencimento final dos CRI;

(c) saldo devedor dos CRI;

(d) valor unitário dos CRI;

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

(e) critério de reajuste dos CRI;

(f) valor pago aos Titulares dos CRI no mês, aberto;

(g) valor recebido da Locatária;

(h) saldo da Conta do Patrimônio Separado e sua movimentação no mês;

(i) rol das garantias prestadas à Emissão, com a abertura dos ativos do Patrimônio Separado (disponibilidades, carteira de crédito imobiliário, bens não de uso e outros ativos); e

(j) relatório referente às despesas da Emissão e gestão dos bens não de uso, nos termos da Cláusula 7.5.6 acima.

12.3. Obrigações Adicionais da Emissora: 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 registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;

(ii) divulgar a ocorrência de fatos relevantes, nos termos e na forma estabelecida na Resolução CVM 60;

(iii) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:

(a) 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 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 5 (cinco) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pelos Cedentes, nos termos da legislação vigente;

(c) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, declaração assinada por representantes legais da Emissora atestando que: (1) permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização; (2) não ocorreu ou está ocorrendo qualquer evento de inadimplemento ou descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI ou o Agente Fiduciário; e (3) não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora;

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

(d) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam 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;

(e) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de Assembleias Especiais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI; e

(f) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora, que guarde relação ou possa impactar de alguma forma esse CRI, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido judicialmente.

(iv) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;

(v) efetuar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado, o pagamento de todas as despesas desde que razoavelmente incorridas, comprovadas a relação com essa Oferta e que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:

(a) publicações em geral, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei;

(b) extração de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, despesas cartorárias;

(c) despesas com *conference call* e contatos telefônicos;

(d) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e

(e) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão ou da legislação aplicável.

(vi) providenciar a retenção e o recolhimento dos tributos incidentes sobre as quantias pagas aos Titulares dos CRI, na forma da lei e demais disposições aplicáveis;

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

(vii) manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora na CVM;

(viii) observar, dentre outras, as obrigações descritas no Artigo 17 e no parágrafo 2 do Artigo 35 da Resolução CVM 60;

(ix) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, com os recursos do Fundo de Despesas, por conta e ordem dos Cedentes, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de escriturador e o agente liquidante;

(x) não realizar negócios 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 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) por si, suas controladas, suas controladoras, coligadas, administradores, acionistas com poderes de administração, e respectivos funcionários, em especial os que venham a ter contato com a execução do presente Termo de Securitização, cumprir, na realização de suas atividades, as disposições das Leis Anticorrupção e da Legislação Socioambiental, mantendo políticas e/ou procedimentos internos objetivando o cumprimento de tais normas;

(xiii) rigoroso cumprimento, pela Emissora, da Legislação Socioambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condução de seus negócios, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Emissora obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais, Distritais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xiv) comunicar, em até 3 (três) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos 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 dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

(xv) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

(xvi) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através 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;

(xvii) manter:

(a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na JUCESP, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;

(c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal; e

(d) atualizados os registros de titularidade referentes aos CRI que eventualmente não estejam vinculados aos sistemas administrados pela B3.

(xviii) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;

(xix) fornecer aos Titulares dos CRI e/ou ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários, inclusive informações relativas aos procedimentos adotados para assegurar que os direitos incidentes sobre os CRI, não sejam cedidos a terceiros;

(xx) caso entenda necessário, a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, exceto o Agente Fiduciário e a Emissora, independentemente da anuência dos investidores por meio de Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da Remuneração dos CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento;

(xxi) informar e enviar organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM; O referido organograma de grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, o controle comum, as coligadas e integrantes do bloco de controle, no encerramento de cada exercício social;

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

(xxii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;

(xxiii) fornecer ao Agente Fiduciário relatório gestão, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo 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, nos prazos indicados na Cláusula 12.2 acima;

(xxiv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;

(xxv) fazer constar, nos contratos celebrados com os auditores independentes, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos, exceto nas hipóteses em que tais verbas sejam consideradas como Despesas do Patrimônio Separado; e

(xxvi) realizar o pagamento das despesas iniciais aos prestadores de serviço, às expensas do Patrimônio Separado, nos prazos indicados na cláusula de Despesas.

12.4. Declarações Regulamentares: As declarações exigidas da Emissora, do Agente Fiduciário e da Instituição Custodiante, nos termos da regulamentação aplicável, constam dos Anexos deste Termo de Securitização, os quais são partes integrantes e inseparáveis deste instrumento.

12.5. Notificação pela Emissora: A Emissora compromete-se a notificar imediatamente os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA TREZE - AGENTE FIDUCIÁRIO

13.1. Nomeação: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

13.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

(a) aceitar integralmente as condições previstas neste Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;

(b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;

(c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 11 da Resolução CVM 17;

(d) 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;

(e) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das garantias quando do registro da Alienação Fiduciária de Imóvel na medida em que forem registradas junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, bem como verificará o registro e a vinculação do lastro junto ao CRI na B3 nos termos do presente Termo de Securitização. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantia na data de assinatura do presente Termo de Securitização, cujos contratos das Garantias deverão ser registradas nos termos acima descritos, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias ou, ainda, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão da garantia caso as condições acima não sejam implementadas; e

(f) que nesta data atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no Anexo III deste Termo de Securitização.

13.3. Atribuições do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

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

(b) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(c) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;

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

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

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

(f) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização, e seus respectivos aditamentos, sejam registrados na B3, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(g) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(h) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela companhia sobre o assunto;

(i) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;

(j) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;

(k) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(l) intimar, conforme o caso, a Emissora, os Cedentes ou o Cotista para reforçar a garantia dada, conforme aplicável, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(m) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Locatária, dos Cedentes ou da Emissora, conforme o caso;

(n) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, na forma do artigo 10 da Resolução CVM 17;

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

(p) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI, inclusive, mediante gestões junto à Emissora e ao Escriturador;

(q) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(r) fornecer por meio do seu website, à companhia Securitizadora na forma do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430; e

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

13.4. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá diretamente da Emissora, às custas do Patrimônio Separado, com recursos do Fundo de Despesas, até a total quitação dos CRI, conforme previsto abaixo:

13.4.1. Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, durante a implementação e vigência dos CRI, serão devidas (i) pela implantação dos CRI, parcela única de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento; e (ii) parcelas anuais no valor de R$ 14.000,00 (quatorze mil reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. 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. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de "*abort fee*".

13.4.2. As parcelas de remuneração do Agente Fiduciário definidas acima serão atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou, na sua falta, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data de pagamento da primeira parcela da remuneração devida ao Agente Fiduciário, até as datas de pagamento de cada parcela da mencionada remuneração, calculadas *pro rata die* se necessário.

13.4.3. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Securitizadora, ou de reestruturação das condições da Oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias especiais de titulares dos 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), e que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado do CRI. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

13.4.4. 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), bem como de quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário em substituição aqueles incidentes na data de assinatura deste Termo de Securitização.

13.4.5. As referidas despesas acima serão atualizadas, anualmente a partir da data do primeiro pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, pela variação positiva acumulada IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro-rata die*.

13.4.6. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, 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 pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

13.4.7. O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e os Cedentes e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pelos Cedentes conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas poderão ser contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada dos Cedentes e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

13.4.8. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado 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.

13.4.9. 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.

13.5. Despesas: Os Cedentes ou a Emissora, esta, por sua vez, com os recursos do Patrimônio Separado, conforme o caso, ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pelos Cedentes, a Securitizadora ficará autorizada a utilizar os recursos do Patrimônio Separado para custear tais despesas e em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos 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

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

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 nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; e (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Securitizadora para cumprimento das suas obrigações.

13.5.1. O ressarcimento a que se refere à Cláusula acima será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas aos Cedentes e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

13.5.2. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora ou pelos Cedentes conforme o caso no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Emissora, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora ou pelos Cedentes, conforme o caso, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora ou pelos Cedentes conforme o caso, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

13.5.3. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de Despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelos Cedentes, pelo Patrimônio Separado ou pelos investidores, conforme o caso.

13.5.4. Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

13.6. Substituição do Agente Fiduciário: Na hipótese de impedimento, renúncia, intervenção ou

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, este deve ser substituído no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

13.6.1. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI destinada à escolha do novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

13.6.2. Se a convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido no *caput*, cabe 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.

13.7. Hipóteses de Destituição do Agente Fiduciário: Os Titulares dos CRI podem substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da distribuição pública, em Assembleia Especial de Titulares dos CRI especialmente convocada para esse fim. Aplica-se à assembleia referida neste item o disposto na Cláusula 13.6.1. acima. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização na B3. Juntamente com a comunicação, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e as demais informações exigidas no caput e § 1º do art. 5º da Resolução CVM 17.

13.8. Novo Agente Fiduciário: O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

13.9. Aditamento a este Termo de Securitização: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento a este Termo de Securitização.

13.10. Obrigação: A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como do presente Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e/ou do referido documento.

13.11. Fraude ou Adulteração: Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

13.12. Prévia Deliberação: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

CLÁUSULA QUATORZE - ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CRI

14.1. Assembleia Especial de Titulares dos CRI: As assembleias especiais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse dos Titulares dos CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares dos CRI serão convocadas e as matérias discutidas nessas Assembleias Especiais serão deliberadas pelos Titulares dos CRI, de acordo com os quóruns e demais disposições previstos nesta Cláusula, sendo que as deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI nas referidas Assembleias Especiais obrigarão a todos os Titulares dos CRI, em caráter irrevogável e irretratável, para todos os fins e efeitos de direito.

14.2. Realização das Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, no que couber, o disposto na Lei n.º 14.430, na Resolução CVM 60, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

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

(a) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;

(b) alterações no presente Termo de Securitização, exceto se previamente autorizado neste Termo de Securitização e/ou no Contrato de Cessão;

(c) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60, observados o item 14.4 abaixo; e

(d) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, cujo quórum deverá ser tomado pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação na forma do §4º do artigo 30 da Lei 14.430 e nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive:

(i) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares de CRI;
(ii) a dação em pagamento aos Titulares de CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado;
(iii) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

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

14.4. Competência para Convocação: A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI poderá ser convocada:

(a) pela Emissora;
(b) pela CVM;
(c) pelo Agente Fiduciário; ou
(d) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, excluídos, para os fins deste quórum, os CRI que não possuírem o direito de voto, de acordo com o artigo 27 da Resolução CVM 60, mediante publicação no website da Emissora, observado o disposto nesta Cláusula 14, devendo conter a descrição dos assuntos a serem discutidos e votados, nos termos do artigo 26, parágrafo 2º da Resolução CVM 60. Na hipótese do inciso (iv) acima, os Titulares de CRI deverão enviar solicitação de convocação da Assembleia Especial de Investidores à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário contendo eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais titulares, sendo certo que tal convocação deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação, 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.

14.5. Convocação e Instalação da Assembleia Especial: A convocação da Assembleia Especial far-se-á mediante edital disponibilizado, 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 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430, com a antecedência mínima de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, sendo instalada com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação em primeira convocação, ressalvada a Cláusula 14.5.1 abaixo, sendo válida as deliberações tomadas de acordo com o disposto na Cláusula 14.9. abaixo.

14.5.1. A Assembleia Especial em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias corridos após a data marcada para a instalação da Assembleia Especial em primeira convocação e será instalada com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação.

14.5.2. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial de Titulares dos CRI não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

14.5.3. Nos termos do artigo 26, §1º-A da Resolução CVM 60, será admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

14.5.4. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares dos CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

14.5.5. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede ou de forma remota, observado os termos da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução da CVM n.º 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 81"), quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar e horário da reunião.

14.5.6. Somente após receber a orientação definida pelos Titulares de CRI a Emissora deverá exercer referido 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, 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. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de ativos e/ou insolvência da Securitizadora, cujas medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização de forma que, caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou caso a assembleia geral seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderá tomar as medidas para o resgate dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado.

14.5.7. 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 frente à Devedora, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora.

14.6. Presidência da Assembleia Especial: A presidência da Assembleia Especial caberá à pessoa eleita pelos Titulares dos CRI presentes, ou seu representante, no caso de haver somente pessoas jurídicas. Os trabalhos deverão ser secretariados pelo representante do Agente Fiduciário, a quem caberá a redação da ata do conclave e a organização geral dos trabalhos.

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

14.7. Participação de Terceiros na Assembleia Especial: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 14.9 abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes dos Cedentes, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

14.8. Representantes do Agente Fiduciário: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 14.6 acima, o Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Especiais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo certo que deve agir conforme instrução dos Titulares dos CRI nas decisões relativas à administração, caso necessário.

14.9. Direito de Voto: A cada CRI em Circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

14.9.1. Os Titulares dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia Especial de Titulares dos CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Titulares dos CRI na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

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

14.9.3. No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a Emissora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Titulares dos CRI.

14.9.4. Não podem votar na Assembleia Especial de Titulares de CRI:

(i) os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Emissora;

(ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;

(iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e

(iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

Separado no tocante à matéria em deliberação.

14.9.5. Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 14.9.4 acima quando:

(i) os únicos Titulares de CRI forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 14.9.4 acima; ou

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI presentes à assembleia, manifestada na própria Assembleia Especial de Titulares de CRI ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI em que se dará a permissão de voto.

14.10. Deliberações: Para os fins deste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, que não possuírem quórum específico previsto neste instrumento e que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse comum dos Titulares dos CRI, serão aprovadas pelos Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação e 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes, em segunda convocação, desde que estejam presentes Titulares dos CRI representando 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

14.10.1. A renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*), dependerá de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação e 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes, em segunda convocação, desde que estejam presentes Titulares dos CRI representando 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

14.10.2. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Titulares dos CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns e as disposições estabelecidos neste Termo de Securitização, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como a vincularão e obrigarão a todos os Titulares dos CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais de Titulares dos CRI.

14.11. Não estão incluídos no quórum a que se referem as Cláusulas 14.10 e 14.10.1 acima as alterações relativas às características dos CRI, conforme venham a ser propostas pela Emissora, assim entendidas (i) a redução dos Juros Remuneratórios; (ii) a Data de Pagamento da Remuneração; (iii) o prazo de vencimento dos CRI; (iv) os valores e data de amortização do principal dos CRI; (v) alteração das hipóteses de resgate antecipado, amortização extraordinária; (vi) inclusão de hipóteses de pagamento antecipado dos CRI; e (vii) exclusão ou alteração das disposições referentes às Garantias, que dependerão da aprovação, em primeira convocação, de 50 (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares dos CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação.

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

14.11.1. São exemplos de matérias de interesse comum dos Titulares dos CRI, mencionadas na Cláusula 14.10 acima: (i) despesas da Emissora, não previstas neste Termo de Securitização; e (ii) novas normas de administração do Patrimônio Separado ou opção pela liquidação deste. Em caso de dúvidas em relação à matéria de interesse comum, o quórum a ser aplicado será o da cláusula 14.10.

14.11.2. As Assembleias Especiais de Titulares dos CRI que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas na forma prevista neste Termo de Securitização.

14.11.3. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não contiverem ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso na referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não haja quórum para deliberação ou para instalação em segunda convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI serão arcados pelo Fundo de Despesas ou, em caso de insuficiência destes, pelos Cedentes e, na sua inadimplência, pelo Patrimônio Separado.

14.11.4. A destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações, conforme deliberados pelos Titulares de CRI:

(i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a emissão dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, bem como da legislação vigente;

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

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

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

14.11.5. Na hipótese prevista no subitem (i) da Cláusula 14.11.4 acima, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI na forma do §1º do artigo 30 da Lei 14.430, para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

14.11.6. Na hipótese prevista no subitem (ii) da Cláusula 14.11.4 acima, cabe ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado.

14.12. Apuração: Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, serão excluídos os CRI que a Emissora ou os Cedentes eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora ou

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

aos Cedentes, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora ou aos Cedentes, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.

14.13. Dispensa de Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI a que comparecerem a totalidade dos Titulares dos CRI que tenham direito de voto ou a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI de determinada série a que comparecerem a totalidade dos Titulares dos CRI de tal série que tenham direito de voto, conforme o caso, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

14.14. Dispensa de Assembleia Especial de Titulares dos CRI para Alteração deste Termo de Securitização: As Partes concordam que o presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA ou B3; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, desde que tais modificações não representem prejuízo aos Titulares dos CRI; (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que tais modificações (a) não representem prejuízo aos Titulares dos CRI e (b) não gerem novos custos ou despesas aos Titulares dos CRI.

14.14.1. Fica a Emissora obrigada a informar os investidores em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua realização a respeito da alteração deste Termo de Securitização, conforme disposto na Cláusula 14.13. acima, indicando as alterações realizadas e as razões para tanto, o que fará mediante a publicação das alterações em seu *website*.

14.15. Assembleia Digital: A critério exclusivo da Emissora, as Assembleias Especiais poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Resolução CVM 81.

CLÁUSULA QUINZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

15.1. Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas neste Termo de Securitização para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos que não o imposto de renda eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.

15.2. Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

Como regra geral, os ganhos e rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei 11.033 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).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à restituição ou compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10%, (dez por cento) sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro tributável que exceder o equivalente a R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas sujeitas ao regime não cumulativo 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.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimentos em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento) para bancos de qualquer espécie, e 15% (quinze por cento) para as demais instituições financeiras. As carteiras de fundos de investimentos estão, em regra, isentas de imposto de renda.

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

Ademais, no caso das instituições financeiras, 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 por cento), respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso IV, da Lei 11.033. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981). A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme em vigor.

15.3. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 85, parágrafo 4º, da Instrução Normativa RFB 1.585, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução Conjunta 13, inclusive as pessoas físicas residentes em jurisdições com tributação favorecida ("JTF"), estão atualmente isentos do IRRF.

Os rendimentos auferidos por Investidores de acordo com as normas previstas na Resolução Conjunta 13, estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita aos Investidores que sejam residentes em JTF, que estão sujeitos à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

Conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento), conforme artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996.

No entender das autoridades fiscais são atualmente consideradas JTF as jurisdições listadas no artigo 1ª da Instrução Normativa RFB 1.037. Essa mesma instrução normativa traz a lista das jurisdições consideradas como sujeitas a um regime fiscal privilegiado, assim entendido o regime legal de um país que **(i)** não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento); **(ii)** conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; **(iii)** não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e **(iv)** não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

15.4. Imposto sobre Operações de Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução Conjunta 13, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o Regulamento IOF e alterações posteriores. 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.

15.5. Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Regulamento IOF e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

CLÁUSULA DEZESSEIS - PUBLICIDADE

16.1. Publicidade: Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como convocações de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, 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 e Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora 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 § 5º do artigo 44, artigo 45, inciso "b" do artigo 46 e artigo 52º inciso IV e §4º da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

16.1.1. As publicações das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI serão realizadas na forma da Cláusula 14 acima.

16.1.2. As despesas decorrentes do acima disposto serão pagos pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

16.1.3. As demais informações periódicas 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 DEZESSETE - REGISTRO DESTE TERMO DE SECURITIZAÇÃO

17.1. Registro: Este Termo de Securitização será entregue para Instituição Custodiante das CCI, nos termos dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60, para que seja custodiado junto à Instituição Custodiante, o Regime Fiduciário instituído pela Emissora no presente Termo de Securitização. Adicionalmente, a Emissora entregará para registro este Termo de Securitização e eventuais aditamentos à B3 ou à entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro de ativos financeiros e de valores mobiliários, respeitados o prazo e os procedimentos definidos pela entidade registradora, nos termos do artigo 26, § 1º, da Lei nº 14.430

CLÁUSULA DEZOITO - NOTIFICAÇÕES

18.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização:

Para a Emissora:

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

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), bairro Brooklin, CEP 04.578-910, São Paulo – SP
At.: Antônio Amaro e/ou Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Tel.: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

18.2. Aviso de Recebimento: As comunicações serão consideradas entregues: (a) quando enviadas aos endereços acima sob protocolo ou com "aviso de recebimento"; ou (b) por correio eletrônico serão

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

consideradas recebidas na data da confirmação de recebimento eletrônico.

CLÁUSULA DEZENOVE - DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Informações: Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados por meio deste Termo de Securitização. disposição deste Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

19.2. Ausência de Vícios: A Emissora e o Agente Fiduciário declaram, sob as penas da lei, que verificaram a legalidade e ausência de vícios da presente Operação de securitização, além da suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas neste Termo de

19.3. Divisibilidade: Na hipótese de qualquer Securitização.

19.4. Anticorrupção: As Partes declaram que conhecem e estão em consonância com todas as disposições da Lei n.º 12.846, de 01 de agosto de 2013, e, em particular, declaram individualmente uma à outra, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis.

19.5. Assinatura Digital: As Partes assinam este Termo de Securitização por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

19.5.1. Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este Termo de Securitização em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente Termo de Securitização poderão realizadas por meio eletrônico, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §1º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP - Brasil.

Docusign Envelope ID: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371

CLÁUSULA VINTE – LEI APLICÁVEL E FORO

20.1. Lei Aplicável: Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

20.2. Foro: As partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas e/ou questões decorrentes deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Termo de Securitização em 1 (uma) via eletrônica, dispensada a assinatura de testemunhas, na forma do art. 784, §4º, do Código de Processo Civil.

Certificate Of Completion

Envelope Id: 67C5CCD1-2212-42B4-B3AF-A0604ED2C371
Status: Completed
Subject: CRI Succespar | Segundo Aditamento ao Termo de Securitização
Source Envelope:
Document Pages: 87
Signatures: 4
Certificate Pages: 6
Initials: 0
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

Envelope Originator:
Luana Serra
AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 949 - ANDAR 10
PINHEIROS
SP, SP 05426-100
luana.serra@cesconbarrieu.com.br
IP Address: 2804:14d:5cd0:b

Record Tracking

Status: Original
1/29/2026 1:13:11 AM
Holder: Luana Serra
luana.serra@cesconbarrieu.com.br
Location: DocuSign

Signer Events	Signature	Timestamp
BIANCA GALDINO BATISTELA ID: 090.766.477-63 Signer Role: Procuradora af.assinaturas@oliveiratrust.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5 Signer CPF: 09076647763 Signer Role: Procuradora Subject: CN=BIANCA GALDINO BATISTELA:09076647763	DocuSigned by: BIANCA GALDINO BATISTELA 5D86604FCE314D2... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 177.38.101.66 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.4 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://repositorio.serpro.gov.br/docs/dpcacserprorfb.pdf	Sent: 1/29/2026 1:16:01 AM Viewed: 1/29/2026 11:12:26 AM Signed: 1/29/2026 11:12:55 AM
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 1/29/2026 11:12:26 AM ID: 9f2e910a-b4db-4d4e-82ca-d80bec6f6bc9		
Israel Ramos Santos ID: 015.775.996-24 Signer Role: Procurador israel.ramos@opea.com.br Procurador Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: AC SAFEWEB RFB v5 Signer CPF: 01577599624 Signer Role: Procurador Subject: CN=ISRAEL RAMOS SANTOS:01577599624	Assinado por: Israel Ramos Santos 5E04B2C37E9742E... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 179.191.78.106 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.48 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://repositorio.acsafeweb.com.br/ac-safewebrfb/dpc-acsafewebrfb.pdf	Sent: 1/29/2026 1:16:02 AM Viewed: 1/29/2026 11:20:30 AM Signed: 1/29/2026 11:21:04 AM
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 1/29/2026 11:20:30 AM ID: a4071300-c6bc-4f20-b14b-7d4da5c1edec		

Signer Events	Signature	Timestamp
Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira ID: 092.675.697-40 Signer Role: Gerente af.assinaturas@oliveiratrust.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5 Signer CPF: 09267569740 Signer Role: Gerente Subject: CN=MARIA CAROLINA ABRANTES LODI DE OLIVEIRA:09267569740 **Electronic Record and Signature Disclosure:** Accepted: 1/29/2026 11:11:31 AM ID: 327e4d96-3e66-44ad-9731-b90f52d0f242	 Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 177.38.101.66 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.4 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://repositorio.serpro.gov.br/docs/dpcacserprorfb.pdf	Sent: 1/29/2026 1:16:02 AM Viewed: 1/29/2026 11:11:31 AM Signed: 1/29/2026 11:12:12 AM
THIAGO STOROLI LUCAS ID: 470.335.718-60 Signer Role: Procurador thiago.storoli@opea.com.br Procurador Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: AC SAFEWEB RFB v5 Signer CPF: 47033571860 Signer Role: Procurador Subject: CN=THIAGO STOROLI LUCAS:47033571860 **Electronic Record and Signature Disclosure:** Accepted: 1/29/2026 2:05:34 PM ID: a833877f-614a-4f06-86a9-26e6251955ec	 Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 179.191.78.106 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.48 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://repositorio.acsafeweb.com.br/ac-safewebrfb/dpc-acsafewebrfb.pdf	Sent: 1/29/2026 1:16:02 AM Viewed: 1/29/2026 2:05:34 PM Signed: 1/29/2026 2:06:03 PM

In Person Signer Events	Signature	Timestamp

Editor Delivery Events	Status	Timestamp

Agent Delivery Events	Status	Timestamp

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp

Certified Delivery Events	Status	Timestamp

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Ana Campos Ana.Campos@cesconbarrieu.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None) **Electronic Record and Signature Disclosure:** Not Offered via Docusign	COPIED	Sent: 1/29/2026 1:16:00 AM Viewed: 1/29/2026 6:53:45 AM

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Julia Fernandes julia.fernandes@cesconbarrieu.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None) **Electronic Record and Signature Disclosure:** Not Offered via Docusign	COPIED	Sent: 1/29/2026 1:16:01 AM Viewed: 1/29/2026 9:42:59 AM

Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	1/29/2026 1:16:03 AM
Certified Delivered	Security Checked	1/29/2026 2:05:34 PM
Signing Complete	Security Checked	1/29/2026 2:06:03 PM
Completed	Security Checked	1/29/2026 2:06:04 PM

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Cescon Barrieu Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Cescon Barrieu Advogados:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: rafael.alves@cesconbarrieu.com.br

To advise Cescon Barrieu Advogados of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Cescon Barrieu Advogados

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Cescon Barrieu Advogados

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Cescon Barrieu Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Cescon Barrieu Advogados during the course of your relationship with Cescon Barrieu Advogados.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

CÓPIA DO CONTRATO DE CESSÃO E SEUS ADITAMENTOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Radislau Lamotta

Rua Benjamin Constant, 152 - Centro
Tel.: (XX11) 3107-0031 - (XX11) 3106-3142 - Email: 6rtd@6rtd.com.br - Site: www.6rtd.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 1.990.825 de 30/12/2025

Certifico e dou fé que o documento eletrônico, contendo **74 (setenta e quatro) páginas** (arquivo anexo), foi apresentado em 30/12/2025, protocolado sob nº 2.401.273, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.990.825** no Livro de Registro B deste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:
CESSÃO ELETRÔNICA

Certifico, **ainda**, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:
CESAR AUGUSTO PIRES VIANA:00375539921(Padrão: ICP-Brasil)
LUCAS FIGUEIREDO DE OLIVEIRA:08938676919(Padrão: ICP-Brasil)
DocuSign\:(Padrão: Privado(não ICP-Brasil))
THIAGO STOROLI LUCAS:47033571860(Padrão: ICP-Brasil)

As assinaturas digitais qualificadas, com adoção do padrão ICP-Brasil, são verificadas e validadas pelo registrador, de acordo com as normas previstas em lei. No caso de assinaturas eletrônicas com utilização de padrões privados(não ICP-Brasil), o registrador faz apenas uma verificação junto à empresa responsável pelo padrão, a quem cabe a responsabilidade pela validade das assinaturas.

São Paulo, 30 de dezembro de 2025

Assinado eletronicamente

Antonio Vilmar Carneiro
Escrevente Autorizado

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: **servicos.cdtsp.com.br/validarregistro** e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00271111073078266

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital
1136544TIBC000289743CE253

Página 000001/000074	Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Registro Nº
1.990.825
30/12/2025

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO E AQUISIÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente *"Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças"* ("Contrato"), as partes:

SUKCES GAMON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Avenida Ibirapuera, nº 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 12, Indianópolis, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.028-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 61.873.104/0001-03, e registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35267480091, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Gamon");

SUKCES STRUMIEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Avenida Ibirapuera, nº 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 14, Indianópolis, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.028-900, inscrita no CNPJ sob o nº 61.860.393/0001-06, e registrada perante a JUCESP sob o NIRE 35267474694, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Strumien");

SUKCES RZEKA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Alameda dos Arapanes, nº 631, bloco II, conjunto 111, sala 08, Moema, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.524-001, inscrita no CNPJ sob o nº 60.507.656/0001-27, e registrada perante a JUCESP sob o NIRE 35266255816, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Rzeka");

SUKCES KLAPON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Avenida Ibirapuera, nº 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 17, Indianópolis, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.028-900, inscrita no CNPJ sob o nº 61.841.741/0001-90, e registrada perante a JUCESP sob o NIRE 35267464061, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Klapon" e, em conjunto com a Gamon, a Strumien, a Rzeka e a Klapon, "Cedentes"); e

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 477, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 e perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.157.648, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Cessionária" ou "Securitizadora");

(os Cedentes e a Cessionária doravante denominados, em conjunto, "Partes" e, individual e indistintamente, "Parte");

CONSIDERANDO QUE:

Página 000002/000074

Registro Nº **1.990.825** **30/12/2025**

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

a) a Gamon, na qualidade de locadora, celebrou com a **SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 06.057.223/0001-71 ("Devedora"), na qualidade de locatária, em 21 de outubro de 2025, o "Instrumento Particular de Contrato de Locação Urbano Para Fins Não Residenciais" ("Contrato de Locação Araruama"), por meio do qual a Gamon se comprometeu a alugar determinado imóvel à Devedora, conforme descrito no Anexo I deste instrumento ("Imóvel Araruama");

b) a Strumien, na qualidade de locadora, celebrou com a Devedora, na qualidade de locatária, em 21 de outubro de 2025, o "Instrumento Particular de Contrato de Locação Urbano Para Fins Não Residenciais" ("Contrato de Locação Ribeirão Preto"), por meio do qual a Strumien se comprometeu a alugar determinado imóvel à Devedora, conforme descrito no Anexo I deste instrumento ("Imóvel Ribeirão Preto");

c) a SPCV S.A., na qualidade de locadora cedente, a Rzeka, na qualidade de locadora cessionária, e a Devedora, na qualidade de locatária, celebraram, 18 de fevereiro de 2025, o "Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial", conforme aditado em 17 de março de 2025, em 03 de junho de 2025 e em 30 de junho de 2025 ("Contrato de Locação Araguaína"), por meio do qual a Rzeka se comprometeu a alugar determinado imóvel à Devedora, conforme descrito no Anexo I deste instrumento ("Imóvel Araguaína");

d) a Klapon, na qualidade de locadora, e a Devedora, na qualidade de locatária, celebraram, 24 de novembro de 2025, o "Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel", ("Contrato de Locação Capão Redondo" e, quando em conjunto com o Contrato de Locação Araruama, o Contrato de Locação Ribeirão Preto e o Contrato de Locação Araguaína, "Contratos de Locação"), por meio do qual a Klapon se comprometeu a alugar determinado imóvel à Devedora, conforme descrito no Anexo I deste instrumento ("Imóvel Capão Redondo" e, em conjunto com o Imóvel Araruama, o Imóvel Ribeirão Preto e o Imóvel Araguaína, "Imóveis");

e) os Cedentes são titulares da totalidade dos direitos creditórios oriundos dos Contratos de Locação, os quais incluem a totalidade dos aluguéis mensais, bem como, conforme aplicável, dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, seguros, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos legais e/ou contratuais decorrentes dos Contratos de Locação, a partir do mês de janeiro de 2026 (inclusive) (quando em conjunto, os "Créditos Imobiliários");

f) a Cessionária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, sob o n.º 477, categoria S1, nos termos da Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 6º da Lei n.º 9.514,

Página 000003/000074

Registro Nº 1.990.825 30/12/2025

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei n.º 9.514") e da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei n.º 14.430");

g) os Cedentes desejam ceder à Securitizadora a totalidade dos Créditos Imobiliários, os quais serão representados por 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário integrais ("CCI"), a serem emitidas nos termos da *"Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural e Outras Avenças"*, a ser celebrada entre a Cessionária e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Bairro Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente);

h) os Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 488ª emissão, em série única, da Cessionária ("Emissão" e "CRI", respectivamente), nos termos do *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 488ª (Quadringentésima Octogésima Oitava) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastrados em Créditos Imobiliários Devidos pela Sendas Distribuidora S.A."* a ser celebrado entre a Cessionária e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização"), sendo que os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII, alínea (a) da Resolução CVM n.º 160, de 13 de junho de 2022 ("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, conforme definidos nos artigos 11 e, conforme aplicável, 13, da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente);

i) em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definidas), serão outorgadas a Alienação Fiduciária e o Endosso dos Seguros (conforme abaixo definidas);

j) a Oferta contará com a intermediação de instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), sob o regime de garantia firme, nos termos do *"Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 488ª (Quadringentésima Octogésima Oitava) Emissão, em Classe e Série Única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Sendas Distribuidora S.A."*, a ser celebrado entre o Coordenador Líder, a Cessionária e os Cedentes ("Contrato de Distribuição"); e

Página 000004/000074

Registro Nº 1.990.825 30/12/2025

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

k) fazem parte da Oferta os seguintes documentos (em conjunto, "Documentos da Operação"): (i) os Contratos de Locação; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) as CCI; (iv) os Contratos de Alienação Fiduciária (conforme abaixo definido); (v) este Contrato; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) o Termo de Securitização; (viii) as intenções de investimento nos CRI; (ix) os avisos, anúncios e comunicados divulgados no âmbito da Oferta; (x) quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento nos CRI; e (xi) os demais instrumentos celebrados ou que venham a ser celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta e demais contratos, anexos, e outros títulos e documentos firmados no âmbito dos instrumentos acima referidos (conforme prorrogados, alterados e/ou aditados de tempos em tempos).

RESOLVEM as Partes celebrar o presente Contrato, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1 Definições. Para os fins deste Contrato, adotam-se as definições estabelecidas ao longo deste Contrato. Além disso, (i) quando exigido pelo contexto, as definições contidas neste Contrato aplicar-se-ão tanto ao singular quanto ao plural e o masculino incluirá o feminino e vice versa; (ii) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto em contrário; (iii) referências a disposições legais serão interpretadas como referências a tais disposições conforme alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (iv) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Contrato, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens ou anexos deste Contrato, conforme o caso; (v) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; (vi) salvo disposição em contrário, todos os prazos previstos neste Contrato serão contados na forma prevista no artigo 224 na Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil"), isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento; e (vii) os *Considerandos* deste instrumento são considerados como sendo parte integrante do presente Contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO DO CONTRATO

2.1. Objeto. O objeto deste Contrato é a cessão pelos Cedentes à Cessionária, de forma irrevogável e irretratável, da totalidade dos Créditos Imobiliários, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, seguros, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais, os quais se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza que impeçam a presente cessão, observado o disposto neste Contrato ("Cessão de Créditos").

2.1.1. Nos termos dos artigos 287 e 893 do Código Civil e artigos 21 e 22 da Lei n.º 10.931, de 2

Página 000005/000074

Registro Nº 1.990.825 30/12/2025

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei n.º 10.931"), a Cessão de Créditos compreende, além da cessão do direito ao recebimento dos Créditos Imobiliários, a cessão de todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, valores, presentes e futuros, devidos pela Devedora aos Cedentes, bem como acessórios e ações detidos pelos Cedentes e inerentes aos Créditos Imobiliários.

2.2. Posição Contratual. Fica desde já ajustado entre as Partes que o presente Contrato se limita à Cessão de Créditos, não representando, em qualquer momento, presente ou futuro, e em nenhuma hipótese, a assunção, pela Cessionária, da posição contratual dos Cedentes nos Contratos de Locação, cabendo à Cessionária e aos Cedentes, entretanto, tomar todas as medidas asseguradas que estejam em sua esfera de atuação para preservar os Créditos Imobiliários.

2.3. Cessão Boa, Firme e Valiosa. Os Cedentes se obrigam a adotar, em benefício da Cessionária, todas as medidas que se fizerem necessárias para que a presente Cessão de Créditos seja sempre boa, firme e valiosa, devendo informar à Cessionária em 05 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento da citação ou notificação contra si apresentada por terceiros, que possa afetar a validade e existência dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias (conforme abaixo definido), conforme o caso, observado que, caso os Cedentes recebam citação ou notificação que apresente prazo de resposta inferior a 05 (cinco) Dias Úteis, comprometem-se a encaminhar tal citação ou notificação à Cessionária em tempo hábil para resposta.

2.4. Emissão dos CRI. Este Contrato se destina a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários, a serem integralmente representados pelas CCI, serão vinculados à Emissão, como lastro dos CRI.

2.5. Vinculação dos Pagamentos dos Créditos Imobiliários aos CRI. Os pagamentos decorrentes dos Contratos de Locação, enquanto depositados na Conta do Patrimônio Separado (conforme abaixo definido), integrarão o lastro dos CRI até sua data de resgate ou pagamento integral. Todos e quaisquer recursos relativos a pagamentos dos Créditos Imobiliários, bem como da excussão das Garantias, serão expressamente vinculados aos CRI, não estando sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Cessionária, por força do regime fiduciário a ser constituído pela Cessionária por meio do Termo de Securitização. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, a serem representados pelas CCI, as Garantias, quando constituídas, e a Conta do Patrimônio Separado estarão sujeitos às seguintes condições:

(i) constituirão patrimônio separado ("Patrimônio Separado"), não se confundindo com o patrimônio comum da Cessionária ou com outros patrimônios separados de titularidade da Cessionária decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis ou títulos de securitização;

(ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da

Página
000006/000074

Registro Nº
1.990.825
30/12/2025

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

Cessionária até que se complete a amortização integral dos CRI, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas no Termo de Securitização, conforme 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 Cessionária por qualquer obrigação;

(v) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam; e

(vi) responderão somente pelas obrigações inerentes aos CRI.

2.6. Destinação das Sobras. Após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, observada a ordem e prioridade de pagamentos prevista no Termo de Securitização, sobejarem Créditos Imobiliários ("Sobras de Créditos Imobiliários"), seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Cessionária aos Cedentes, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da elaboração do Termo de Quitação das Obrigações Garantidas pela Securitizadora. Ainda, caso os Cedentes e/ou a Devedora estejam devidamente adimplentes com suas obrigações, as Sobras de Créditos Imobiliários apuradas no mês anterior poderão ser liberadas aos Cedentes após o pagamento da parcela mensal dos CRI devida no mês em referência, conforme a ordem e prioridade de pagamentos prevista no Termo de Securitização. Os créditos na forma de recursos líquidos de tributos deverão ser depositados, pela Cessionária, nas contas correntes indicadas no Anexo IV do presente Contrato ("Contas de Recebimento").

2.7.1. O "Termo de Quitação das Obrigações Garantidas" deverá ser elaborado pela Securitizadora no prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

2.7. Destinação de Indenização. Caso seja devido qualquer montante a título de Indenização (conforme abaixo definido) no âmbito dos Contratos de Locação, este deverá ser pago diretamente, pela Devedora à Cessionária, nos termos deste Contrato, sendo certo que a Cessionária deverá utilizar os recursos decorrentes da Indenização para quitação das Obrigações Garantidas.

2.7.1. A Cedente deverá informar a Securitizadora em até 2 (dois) Dias Úteis acerca de todo e qualquer recebimento de recursos a título de Indenização, bem como encaminhar a comprovação da transferência destes recursos oriundos da Indenização para a Conta Centralizadora.

2.7.2. Após o recebimento de qualquer Indenização, a Cessionária, na qualidade de emissora dos

Página 000007/000074

Registro Nº **1.990.825** **30/12/2025**

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

CRI, deverá realizar, obrigatoriamente: (a) o resgate antecipado da totalidade dos CRI, caso seja recebida a Indenização em valor igual ou superior ao saldo em aberto dos CRI; ou (b) a amortização extraordinária dos CRI, caso seja recebida Indenização em valor inferior ao saldo em aberto dos CRI, observados os prazos e procedimentos previstos no Termo de Securitização; sendo certo que, no caso de sobejarem valores recebidos a título de Indenização após o resgate antecipado da totalidade dos CRI ("Sobras de Indenização"), tais Sobras de Indenização devem ser restituídas pela Cessionária aos respectivos Cedentes, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do referido recebimento pela Securitizadora do Termo de Quitação das Obrigações Garantidas.

2.7.3. Para fins deste Contrato, "Indenização" significa qualquer indenização a ser paga pela Devedora ou eventuais garantidores aos Cedentes nos casos previstos nos respectivos Contratos de Locação.

2.8. Notificação à Devedora. Os Cedentes se obrigam a, até a primeira data de integralização dos CRI, enviar notificação à Devedora sobre a presente Cessão de Créditos, nos termos da minuta de notificação constante do Anexo II deste Contrato ("Notificação de Cessão"), conforme previsto no artigo 290 do Código Civil, bem como instruindo a Devedora a efetuar os pagamentos relativos aos Créditos Imobiliários diretamente e prioritariamente na conta corrente n.º 98765-0, agência 0910, do **ITAÚ UNIBANCO S.A.** (n.º 341), de titularidade da Securitizadora, vinculada ao Patrimônio Separado dos CRI ("Conta Arrecadadora") ou, alternativamente, se assim solicitado pela Securitizadora na conta corrente n.º 12620-9, agência 0001, de titularidade da Securitizadora e vinculado ao Patrimônio Separado dos CRI na Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (535) ("Conta Centralizadora" e em conjunto ou alternativamente com Conta Arrecadadora, conforme aplicável, "Conta do Patrimônio Separado").

2.9. Os Cedentes deverão enviar o comprovante de envio da Notificação de Cessão à Cessionária previamente à primeira data de integralização dos CRI.

2.10. Exigências da CVM, da B3 ou de Entidade Autorreguladora. Em decorrência do estabelecido na Cláusula 2.4 acima, os Cedentes e a Cessionária declaram seu conhecimento de que a B3, a CVM e/ou ainda qualquer entidade autorreguladora em que os CRI venham a ser depositados, distribuídos e/ou negociados poderão fazer exigências relacionadas com a emissão dos CRI, hipótese em que os Cedentes se comprometem a colaborar com a Cessionária e com o Agente Fiduciário para sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela B3, a CVM e/ou ainda qualquer entidade autorreguladora em que os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados, conforme venha a ser solicitado pela Cessionária e/ou pelo Agente Fiduciário.

CLÁUSULA TERCEIRA – VALOR NOMINAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E VALOR DA CESSÃO

Página 000008/000074

Registro Nº 1.990.825 30/12/2025

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

3.1. Valor Nominal dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, a serem representados pelas CCI, objeto do presente Contrato têm, na presente data, o valor nominal de R$ 534.151.740,00 (quinhentos e trinta e quatro milhões, cento e cinquenta e um mil e setecentos e quarenta reais) ("Valor Nominal dos Créditos Imobiliários").

3.2. Valor da Cessão. Observado o disposto na Cláusula 3.2.1 abaixo, pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará aos Cedentes, após o cumprimento das Condições Precedentes, o valor total de R$ R$ 276.000.000,00 (duzentos e setenta e seis milhões de reais) ("Valor da Cessão Total"), correspondente à soma dos valores de cessão dos Créditos Imobiliários decorrentes de cada um dos Contratos de Locação, sendo que:

(a) pela cessão dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Araruama, a Cessionária pagará à Gamon, na respectiva Conta de Recebimento, o montante correspondente a R$ 54.615.362,44 (cinquenta e quatro milhões, seiscentos e quinze mil, trezentos e sessenta e dois reais e quarenta e quatro centavos), observado o disposto na Cláusula 3.2.1 abaixo ("Valor da Cessão Araruama");

(b) pela cessão dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Ribeirão Preto, a Cessionária pagará à Strumien, na respectiva Conta de Recebimento, o montante correspondente a R$ 111.561.859,33 (cento e onze milhões, quinhentos e sessenta e um mil, oitocentos e cinquenta e nove reais e trinta e três centavos), observado o disposto na Cláusula 3.2.1 abaixo ("Valor da Cessão Ribeirão Preto");

(c) pela cessão dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Araguaína, a Cessionária pagará à Rzeka, na respectiva Conta de Recebimento, o montante correspondente a R$ R$ 26.869.802,96 (vinte e seis milhões, oitocentos e sessenta e nove mil, oitocentos e dois reais e noventa e seis centavos), observado o disposto na Cláusula 3.2.1 abaixo ("Valor da Cessão Araguaína"); e

(d) pela cessão dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Capão Redondo, a Cessionária pagará à Klapon, na respectiva Conta de Recebimento, o montante correspondente a R$ 82.952.975,27 (oitenta e dois milhões, novecentos e cinquenta e dois mil, novecentos e setenta e cinco reais e vinte e sete centavos), observado o disposto na Cláusula 3.2.1 abaixo ("Valor da Cessão Ribeirão Preto").

3.2.1. Serão descontados do Valor da Cessão Total, por conta e ordem dos Cedentes, na proporção que cada valor de cessão representa em face do Valor da Cessão Total: (a) o montante correspondente às despesas incorridas com a estruturação da Oferta, conforme descritas no Anexo III deste Contrato ("Despesas Iniciais"); e (b) o montante necessário para a constituição do Fundo de Despesas (conforme abaixo definido), que será utilizado para o pagamento das despesas

Página 000009/000074

Registro Nº 1.990.825 30/12/2025

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

recorrentes da Operação de Securitização, conforme descritas no Anexo III deste Contrato ("Despesas Recorrentes"). Todos os demais custos extraordinários da Operação de Securitização serão pagos nos termos previstos neste Contrato e no Termo de Securitização.

3.2.2. Ainda, será descontado do Valor da Cessão Araguaína o montante correspondente a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) ("Valor Inicial do Fundo para Quitação da Dívida Existente"), o qual, uma vez depositado na Conta do Patrimônio Separado, comporá o fundo para quitação da "*Escritura Pública de Compra e Venda de Bem Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia*", lavrada em 01/07/2025, do livro nº 7.176, às folhas 011/026, do 14º Tabelião de Notas Dr. Paulo Tupinambá Vampré, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("Dívida Existente" e "Fundo para Quitação da Dívida Existente", respectivamente) e será utilizado, pela Cessionária, para quitação da Dívida Existente, nos termos da Cláusula 12.6 para fins de liberação a alienação fiduciária existente sobre o Imóvel Araguaína, objeto da matrícula nº 108.869 do Registro de Imóveis de Araguaína, estado do Tocantins.

3.2.3. Descontados os valores indicados nas Cláusulas 3.2.1. e 3.2.2 acima, o que sobejar do Valor da Cessão Total será liberado pela Cessionária aos Cedentes, nas Contas de Recebimento, à vista e em moeda corrente nacional. O pagamento do Valor da Cessão Total pela Cessionária, considerando os descontos descritos nas Cláusulas 3.2.1. e 3.2.2 acima, deverá ser realizado no mesmo Dia Útil da data em que ocorrer a integralização dos CRI, desde que todas as Condições Precedentes da Integralização e as Condições Precedentes da Cessão de Créditos estejam cumpridas, conforme previstas no Termo de Securitização e neste Contrato, respectivamente, e que os recursos referentes à integralização dos CRI sejam recebidos na Conta do Patrimônio Separado até às 16h. Excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, caso a Securitizadora tenha recebido algum montante dos recursos decorrentes da integralização dos CRI apenas após às 16h (exclusive), esta fará seus melhores esforços para que a liberação destes recursos para os Cedentes ocorra na mesma data e, caso não seja possível, a Securitizadora poderá realizar a liberação destes recursos no Dia Útil imediatamente subsequente, sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, multas, acréscimo, tributos ou correção monetária.

3.2.4. Após o pagamento do Valor da Cessão Total, será dada, pelos Cedentes à Cessionária, plena e geral quitação em relação aos valores pagos, valendo o comprovante de transferência/depósito nas respectivas Contas de Recebimento, na forma prevista na Cláusula 3.2.3. acima, como comprovante de referida quitação.

3.3. Solidariedade dos Cedentes: Os Cedentes responderão solidariamente pelo pagamento das obrigações pecuniárias descritas neste Contrato.

3.3.1. O Cedente que vier a honrar pagamento em nome de outro Cedente sub-rogar-se-á nos direitos de crédito da Cessionária contra o outro Cedente até o limite da parcela da obrigação pecuniária

Página 000010/000074

Registro Nº 1.990.825 30/12/2025

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

efetivamente por ele honrada. Os Cedentes, desde já, concordam e se obrigam a **(i)** somente após a integral quitação dos CRI, exigir e/ou demandar do outro por qualquer valor que tenha honrado nos termos desta Cláusula; e **(ii)** caso receba qualquer valor do outro Cedente em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos deste Contrato previamente à integral quitação dos CRI, repassar, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado da data de seu recebimento, a integralidade de tal valor à Cessionária.

3.3.2. Condições Precedentes da Cessão de Créditos. O pagamento do Valor da Cessão Total será realizado desde que atendidas as condições precedentes indicadas abaixo, observado o disposto na Cláusula 3.3.5 ("Condições Precedentes"):

(a) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos das partes e obtenção das aprovações societárias necessárias para a Operação de Securitização e a Oferta, conforme aplicável;

(b) conclusão da diligência jurídica da Operação realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, em padrão de mercado e em termos satisfatórios à Securitizadora;

(c) recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora, a seu exclusivo critério e sem vedações de utilização, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação;

(d) protocolo deste Contrato no Cartório de RTD (conforme abaixo definido), nos termos da Cláusula 13.1 abaixo;

(e) registro do Termo de Securitização na B3;

(f) custódia do Termo de Securitização e das CCI junto à Instituição Custodiante;

(g) implementação integral de todas as condições precedentes previstas no Termo de Securitização e no Contrato de Distribuição que não tenham sido renunciadas pelo Coordenador Líder;

(h) registro para colocação e negociação dos CRI junto à B3;

Página
000011/000074

Registro Nº
1.990.825
30/12/2025

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

(i) registro da Oferta na CVM;

(j) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das declarações e informações prestadas pelos Cedentes e pela Cessionária neste Contrato e nos demais Documentos da Operação, que será confirmado através do envio da Declaração de Veracidade (conforme definida no Contrato de Distribuição);

(k) liquidação financeira da Oferta, mediante emissão, subscrição e integralização da totalidade dos CRI;

(l) não estar em curso nenhuma hipótese de Recompra Compulsória e/ou de Multa Indenizatória, conforme declarado pelos Cedentes por meio da Declaração de Veracidade (conforme definida no Contrato de Distribuição);

(m) prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária referente ao Imóvel Araguaína no respectivo cartório de registro de imóveis;

(n) cumprimento da totalidade das condições suspensivas eventualmente existentes nos Contratos de Locação, conforme comprovado por declarações emitidas por cada uma das Cedentes; e

(o) lavratura das escrituras públicas de compra e venda por meio das quais os Imóveis serão transferidos para os respectivos Cedentes ("Escrituras Públicas de Compra e Venda").

3.3.3. As Condições Precedentes acima poderão ser renunciadas pela Cessionária, em comum acordo com o Coordenador Líder, observado o disposto na Cláusula abaixo, desde que não tenha ocorrido a integralização de qualquer quantidade dos CRI.

3.3.4. A renúncia pelo Coordenador Líder, ou a concessão de prazo adicional que a Securitizadora, em comum acordo com o Coordenador Líder entender adequada, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes descritas acima não poderá **(i)** ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder e/ou da Cessionária, quanto ao cumprimento, pelos Cedentes, de suas obrigações previstas no presente Contrato, ou **(ii)** impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder e/ou pela Cessionária, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no presente Contrato.

Página
000012/000074

Registro Nº
1.990.825
30/12/2025

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

3.3.5. Após a integralização dos CRI e o atendimento de todas as Condições Precedentes, a Cessionária fará o pagamento do Valor da Cessão Total, nos termos da Cláusula 3.2 acima.

3.3.6. O não atendimento da totalidade das Condições Precedentes em até 60 (sessenta) dias a contar da presente data acarretará a rescisão de pleno direito do presente Contrato, não produzindo quaisquer efeitos de direito em relação à Cessão de Créditos, sem qualquer ônus às Partes.

3.4. Resolução da Cessão. A presente Cessão de Créditos será resolvida: (a) parcialmente quando a integralidade dos valores necessários para pagamento de todas as obrigações previstas no CRI no respectivo mês forem quitadas e houver excedente, conforme Termo de Securitização, ocasião em que os Créditos Imobiliários excedentes do respectivo mês serão restituídos aos Cedentes; e (b) totalmente quando a integralidade dos CRI tenha sido amortizada/resgatada, ocasião em que os Créditos Imobiliários remanescentes serão restituídos aos Cedentes.

CLÁUSULA QUARTA – RECOMPRA COMPULSÓRIA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, RECOMPRA FACULTATIVA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E MULTA INDENIZATÓRIA

4.1. Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários. Sujeito ao disposto nas Cláusulas 4.1.1 a 4.1.4 abaixo, a Securitizadora deverá exigir a recompra parcial ou total dos Créditos Imobiliários, exigindo imediatamente o pagamento, pelos Cedentes, dos valores devidos nos termos da Cláusula 4.1.5 e 4.1.7 abaixo ("Recompra Compulsória").

4.1.1. Caso ocorra qualquer um dos eventos abaixo relacionados ("Evento de Recompra Automática"), os Cedentes serão obrigados, de forma irrevogável e irretratável, a recomprar total ou parcialmente os Créditos Imobiliários:

(i) parcial, caso a Devedora fique inadimplente em relação ao pagamento de aluguel um determinado Contrato de Locação por prazo superior a 30 (trinta) dias contados do vencimento da respectiva prestação;

(ii) total, em caso de descumprimento por qualquer dos Cedentes de qualquer obrigação pecuniária a eles imposta em qualquer Documento da Operação (exceto pelos Contrato de Locação), conforme aplicável, que não seja sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data estipulada para pagamento, exceto se outro prazo de cura for expressamente previsto no respectivo documento, desde que tal descumprimento não tenha sido ocasionado por ato, omissão ou fato atribuível direta e comprovadamente à Cessionária ou empresas por ela contratadas;

(iii) parcial, caso sejam realizadas pelos Cedentes ou com sua concordância, e sem a anuência da Cessionária, a ser obtida mediante realização de Assembleia Especial de Investidores, quaisquer alterações ou aditamentos aos Contratos de Locação, que venham a impactar de forma negativa o prazo, as garantias outorgadas no âmbito dos Contratos de Locação, as Garantias, os termos,

Página 000013/000074

Registro Nº **1.990.825** **30/12/2025**

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

condições de pagamento e/ou os valores dos Créditos Imobiliários, o cálculo da Multa Indenizatória, e/ou quaisquer outros aspectos que possam impactar negativamente o fluxo de recebíveis dos Contratos de Locação ou que afetem negativamente os Documentos da Operação;

(iv) total, em caso de ocorrência de: (a) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou qualquer dos Cedentes; (b) pedido de autofalência formulado pela Devedora, qualquer dos Cedentes e/ou por quaisquer das controladas diretas ou indiretas da Devedora e/ou qualquer dos Cedentes; (c) pedido de falência da Devedora, qualquer dos Cedentes e/ou de quaisquer das controladas diretas ou indiretas da Devedora e/ou qualquer dos Cedentes, formulado por terceiros e não devidamente elidido no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, qualquer dos Cedentes e/ou de quaisquer das controladas diretas ou indiretas da Devedora e/ou qualquer dos Cedentes, pelas próprias sociedades, independentemente do processamento do respectivo pedido ou de sua concessão pelo juiz competente; (e) abertura de qualquer outra espécie de concurso de credores com relação à Devedora e/ou qualquer dos Cedentes; (f) pedido de suspensão de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial da Devedora, qualquer dos Cedentes e/ou de quaisquer das controladas diretas ou indiretas da Devedora e/ou qualquer dos Cedentes, nos termos do parágrafo 1º do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada; ou (g) qualquer evento análogo aos procedimentos previstos nos subitens (a) a (f) acima que caracterize comprovado estado de insolvência da Devedora, qualquer dos Cedentes e/ou de quaisquer das controladas diretas ou indiretas da Devedora e/ou qualquer dos Cedentes, nos termos da legislação aplicável;

(v) total, caso a Devedora, que, nesta data, não possui controle acionário detido por qualquer pessoa ou Grupo de Pessoas (conforme definido abaixo), passe a ter Controlador (conforme abaixo definido), inclusive por meio de aquisição de um número de ações representativo da maioria do capital social da Devedora, exceto se, em razão da referida transferência do controle acionário da Devedora, sejam atendidos cumulativamente os requisitos a seguir: (a) as ações da Devedora devem permanecer listadas, até a integral quitação dos CRI, no segmento especial de negociação de ações da B3, denominado "Novo Mercado", conforme "Regulamento do Novo Mercado"; (b) a alteração de controle não poderá causar o rebaixamento do rating nacional mais atualizado da Devedora ou dos CRI, dos dois o maior, a ser divulgado pela S&P, pela Fitch ou pela Moody's, disponível em data imediatamente anterior à assunção do controle direto ou indireto da Devedora; (c) o novo controlador ou integrantes de bloco de controle não estiver(em) inadimplente(s) e não tiver(em) histórico de inadimplência quanto ao pagamento de qualquer valor devido no âmbito de operações realizadas no mercado financeiro e/ou de capitais nacional; (d) o novo controlador ou integrantes de bloco de controle não tenha(m) violado a Legislação Anticorrupção (conforme definido abaixo); (e) o novo controlador ou integrantes de bloco de controle cumpra(m) as legislações vigentes, incluindo as leis relacionadas à não utilização de trabalho infantil, análogo ao escravo, incentivo à prostituição e violação dos direitos dos silvícolas, e adote(m) as melhores práticas de proteção ao meio ambiente, à segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante ao

Página
000014/000074

Registro Nº
1.990.825
30/12/2025

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

cumprimento das Leis Socioambientais (conforme definido abaixo); (f) não esteja(m) envolvido(s) em práticas contrárias à Legislação Anticorrupção; (g) o(s) novo(s) detentor(es) do Controle da Devedora não seja(m) entidade(s) ou pessoa(s) exposta(s) politicamente, nos termos da Resolução CVM n.º 50, de 31 de agosto de 2021, conforme em vigor; e (h) no que for aplicável, (h.1) não ser uma Contraparte Restrita (conforme definido abaixo) ou incorporada em um Território Sancionado (conforme definido abaixo) ou (h.2) não ser uma subsidiária das partes indicadas no item (h.1) retro uma Contraparte Restrita. Para fins do presente Contrato, (i) "Controle" e "Controlador" possuem os significados que lhes são atribuídos no artigo 116 da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor; e (ii) "Grupo de Pessoas" significa o grupo de pessoas (a) vinculadas por acordo de voto (incluindo, sem limitação, qualquer pessoa natural ou jurídica, fundo de investimento, condomínio, carteira de títulos, universalidade de direitos, ou outra forma de organização, residente, com domicílio ou com sede no Brasil ou no exterior), seja diretamente ou por meio de sociedades controladas, controladores ou sob controle comum; ou (b) entre as quais haja relação de controle; ou (c) sob controle comum; ou (d) que atuem representando um interesse comum. Incluem-se dentre os exemplos de pessoas representando um interesse comum (a) uma pessoa titular, direta ou indiretamente, de participação societária igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital social da outra pessoa; e (b) duas pessoas que tenham um terceiro investidor em comum que seja titular, direta ou indiretamente, de participação societária igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital de cada uma das duas pessoas. Quaisquer *joint ventures*, fundos ou clubes de investimento, fundações, associações, "*trusts*", condomínios, cooperativas, consórcios, carteiras de títulos, universalidades de direitos, ou quaisquer outras formas de organização ou empreendimento, constituídos no Brasil ou no exterior, serão considerados parte de um mesmo Grupo de Pessoas, sempre que duas ou mais entre tais entidades forem (a) administradas ou geridas pela mesma pessoa jurídica ou por partes relacionadas a uma mesma pessoa jurídica; ou (b) tenham em comum a maioria de seus administradores, sendo certo que, no caso de fundos de investimentos com administrador comum, somente serão considerados como integrantes de um Grupo de Pessoas aqueles cuja decisão sobre o exercício de votos em Assembleias Gerais, nos termos dos respectivos regulamentos, for de responsabilidade do administrador, em caráter discricionário; (iii) "Contraparte Restrita" significa qualquer pessoa, organização ou embarcação (1) designada na lista de Nacionais Especialmente Designados e Pessoas Bloqueadas emitida pelo Escritório de Controle de Ativos Estrangeiros do Departamento do Tesouro dos EUA ("OFAC"), na Lista Consolidada de Pessoas, Grupos e Entidades Sujeitas a Sanções Financeiras da UE ou qualquer lista semelhante de pessoas-alvo emitidas com quaisquer Sanções (incluindo, aquelas emitidas pela República Federativa do Brasil), ou (2) que é, ou faz parte de um governo de um Território Sancionado, ou (3) de propriedade ou controlada por, ou agindo em nome de qualquer um dos anteriores; (iv) "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 nesta data incluem a Crimeia (conforme definido e interpretado nas aplicáveis leis e regulamentos de Sanções), Rússia, territórios de Donetsk e Luhansk, Zaporizhzhia e Kherson, Irã, Coréia do Norte, Síria, Cuba e Venezuela; e (v)

Página
000015/000074

Registro Nº
1.990.825
30/12/2025

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

"Sanções" significa qualquer economia ou comércio, leis, regulamentos, embargos, disposições de congelamento, proibições ou medidas restritivas relacionadas ao comércio, fazer negócios, investimentos, exportar, financiar ou disponibilizar ativos (ou outros semelhantes ou relacionados com qualquer do anterior) promulgada, aplicada, imposta ou administrada por qualquer autoridade sancionadora indicada a seguir (i) Conselho de Segurança das Nações Unidas, União Europeia, OFAC, os Departamentos do Tesouro e do Comércio dos Estados Unidos, o governo do Reino Unido, o Tesouro de Sua Majestade do Reino Unido, conforme aplicável; e/ou (ii) todo e qualquer país que a Emissora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico têm ligação, conforme aplicável; e/ou (iii) os governos, instituições ou agências de qualquer país ou entidade listados nos itens (i) e (ii) anteriores;

(vi) total, em caso de cisão, fusão, incorporação (incluindo incorporação de ações) ou qualquer outra forma de reestruturação societária envolvendo qualquer dos Cedentes, exceto se (a) a reorganização ocorrer entre as Cedentes, e entre controladas dos Cedentes, desde que os Cedentes permaneçam como Controladores das entidades resultantes; ou (b) em caso de cisão de algum dos Cedentes se a entidade que resultar da parcela cindida ou que venha a incorporá-la se torne coobrigada solidária dos Cedentes no âmbito deste Contrato e observe todos os demais requisitos previstos neste Contrato e demais Documentos da Operação, inclusive com relação ao cumprimento das Leis Socioambientais, Legislação Anticorrupção e não ser Contraparte Restrita ou incorporada em um Território Sancionado ("Reorganizações Societárias Permitidas");

(vii) cisão, fusão, incorporação (incluindo incorporação de ações) ou qualquer outra forma de reestruturação societária envolvendo a Devedora;

(viii) parcial, em caso de pagamento, pela Devedora, de Indenização referente a quaisquer dos Contratos de Locação (que não a totalidade dos Créditos Imobiliários), observados os prazos e procedimentos previstos nos respectivos Contratos de Locação, observada a Cláusula 4.1.7;

(ix) total, em caso de qualquer alteração de controle de qualquer dos Cedentes, exceto se previamente deliberado em Assembleia Especial de Investidores, nos termos da cláusula 4.1.4. abaixo; e

(x) total, caso qualquer dos Cedentes e/ou a Devedora, ou qualquer parte a eles relacionada, pratique qualquer ato comprovado com o propósito de anular, invalidar ou tornar inexequível a presente Cessão de Créditos, este Contrato ou qualquer um dos Documentos da Operação, bem como o pagamento dos Créditos Imobiliários em favor da Cessionária.

4.1.2. A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo relacionados ("Evento de Recompra Não Automática" e em conjunto com os Eventos de Recompra Automática, "Eventos de Recompra

Página 000016/000074

Registro Nº **1.990.825** **30/12/2025**

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

Compulsória") pode acarretar a Recompra Compulsória não automática dos Créditos Imobiliários, parcial ou totalmente, aplicando-se o disposto na Cláusula 4.1.3 abaixo:

(i) parcial, caso não seja observado o prazo de 90 (noventa) dias contados da primeira data de integralização dos CRI, prorrogáveis automaticamente por mais um igual período em caso de formulação de exigências pelo respectivo cartório de registro de imóveis, desde que os Cedentes comprovem o atendimento tempestivo das exigências formuladas e prenotação seja mantida até o efetivo registro, para que os Contratos de Alienação Fiduciária estejam devidamente registradas nos respectivos cartórios de registro de imóveis competentes e, consequentemente, com as respectivas Alienações Fiduciárias de Imóveis plenamente constituídas. Neste caso, a Recompra Compulsória apenas será realizada para os Créditos Imobiliários vinculados aos Imóveis afetados pela ausência do registro, nos termos da Cláusula 4.1.7

(ii) total, em caso de transferência, oneração, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros por qualquer dos Cedentes, dos direitos e obrigações assumidos nos termos de qualquer um dos Documentos da Operação de que seja parte, sem o consentimento prévio por escrito da Cessionária, exceto se em decorrência de uma Reorganização Societária Permitida;

(iii) total, em caso de descumprimento por qualquer dos Cedentes de qualquer obrigação não pecuniária a eles imposta neste Contrato ou nos demais Documentos da Operação dos quais são parte, que não seja sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do respectivo inadimplemento, exceto se outro prazo de cura for expressamente previsto nos Documentos da Operação, desde que tal descumprimento afete de forma negativa os Créditos Imobiliários e/ou as Garantias;

(iv) total, caso quaisquer das declarações ou garantias prestadas pelos Cedentes nos Documentos da Operação de que sejam partes seja comprovadamente falsa ou enganosa;

(v) total, caso quaisquer das declarações ou garantias prestadas pelos Cedentes nos Documentos da Operação de que sejam partes seja comprovadamente imprecisa ou incompleta, desde que cause um Efeito Adverso Relevante, conforme abaixo definido;

(vi) total, em caso de violação, por qualquer dos Cedentes, a Devedora ou por qualquer de seus eventuais sucessores, bem como respectivos representantes agindo em seu nome e benefício, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção, pela Devedora, qualquer dos Cedentes ou por qualquer de seus representantes agindo em seu nome e benefício. Para fins deste Contrato, "Legislação Anticorrupção" significa as Leis nº 12.846, de 1º de agosto

Página 000017/000074

Registro Nº 1.990.825 30/12/2025

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

de 2013, nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 14.133, de 1º de abril de 2021, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 7.492, de 16 de junho de 1986, e nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, as Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (*Foreign Corrupt Practices Act*) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (*United Kingdom Bribery Act*), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (*Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*), de 1997 , conforme aplicáveis aos Cedentes;

(vii) parcial, caso qualquer dos Imóveis seja objeto de penhora, arresto ou qualquer medida judicial de efeito similar, na forma prevista em lei. Neste caso, a Recompra Compulsória apenas será realizada para os Créditos Imobiliários vinculados aos Imóveis afetados, nos termos da Cláusula 4.1.6;

(viii) parcial, caso qualquer das Garantias se torne, por qualquer motivo, insuficiente, inábil, imprópria e/ou imprestável ao fim a que se destina;

(ix) parcial, caso, após o recebimento de qualquer Laudo de Avaliação Anual (conforme definido nos Contratos de Alienação Fiduciária), haja o descumprimento do LTV Máximo (conforme abaixo definido), desde que não seja realizada a recomposição da garantia por meio do Fundo de Garantia LTV (conforme abaixo definido), nos termos da Cláusula 12.7 abaixo. Neste caso, a Recompra Compulsória apenas será realizada no montante de Créditos Imobiliários necessários para cumprimento do LTV Máximo, nos termos da Cláusula 4.1.6. O LTV Máximo será apurado pela Cessionária, anualmente, sendo que o primeiro acompanhamento ocorrerá até a "Primeira Data de Verificação do LTV Máximo", qual seja, 20 de dezembro de 2026 e os demais até o mesmo dia dos anos subsequentes, ou no Dia Útil posterior, se tal dia for final de semana ou feriado "Data de Verificação do LTV Máximo". Para fins do presente Contrato, "LTV Máximo" significa, partir da Primeira Data de Verificação e em cada Data de Verificação do LTV Máximo subsequente, a razão entre (i) o saldo devedor dos CRI; e (ii) o somatório do Valor Atualizado (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária) dos Imóveis objeto das Alienações Fiduciárias e do valor depositado no Fundo de Garantia LTV, a qual deverá ser igual ou inferior a 65% (sessenta e cinco por cento), observados os termos previstos nas Escrituras de Alienação Fiduciária. Para fins de verificação pela Cessionária, as Cedentes deverão encaminhar o Laudo de Avaliação Anual atualizado com no mínimo 10 (dez) dias de antecedência de cada Data de Verificação do LTV Máximo;

Página 000018/000074

Registro Nº 1.990.825 30/12/2025

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

(x) parcial, nas hipóteses de sinistro e/ou desapropriação de qualquer um dos Imóveis. Neste caso, a Recompra Compulsória será realizada apenas para os Créditos Imobiliários vinculados aos Imóveis afetados, nos termos da Cláusula 4.1.6;

(xi) total, em caso de decisão condenatória administrativa, judicial ou arbitral de violação, por qualquer dos Cedentes, pela Devedora on por qualquer de seus eventuais sucessores ou parte a eles relacionada, de qualquer legislação ambiental em vigor, incluindo os dispositivos da Lei nº 6.938, de 13 de agosto de 1981 (Política Nacional do Meio Ambiente), das resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente, ou das demais leis e regulamentações ambientais supletivas ("Leis Socioambientais"), exceto se referido descumprimento não causar um Efeito Adverso Relevante. Para fins do presente Contrato, "Efeito Adverso Relevante" significa: (a) qualquer evento que possa impactar a Cessão de Créditos ou o fluxo de pagamento ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários nos prazos estabelecidos; (b) qualquer evento que possa afetar as Garantias; ou (c) qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, alteração ou efeito sobre qualquer dos Cedentes ou a Devedora, que modifique adversamente a condição econômica, financeira, jurídica ou de qualquer outra natureza, de qualquer dos Cedentes ou da Devedora, de modo a afetar a capacidade de qualquer dos Cedentes e/ou da Devedora de cumprir com suas obrigações decorrentes deste Contrato e/ou dos demais Documentos da Operação;

(xii) total, aplicável à Devedora e aos Cedentes respectivamente, em caso de decisão condenatória administrativa, judicial ou arbitral em face de qualquer dos Cedentes e/ou da Devedora de violação das normas que versam sobre atos lesivos à administração pública ou ao sistema financeiro nacional ou ao meio ambiente, crimes contra a ordem tributária, lavagem de dinheiro, trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo ou prostituição; e

(xiii) total, caso o Devedor, os Cedentes ou qualquer de seus eventuais sucessores, se torne uma Contraparte Restrita ou incorporada em um Território Sancionado.

4.1.3. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Recompra Não Automática (observados os respectivos prazos de cura, se houver) previstos na Cláusula 4.1.2 acima, a Securitizadora deverá convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, assembleia especial de titulares dos CRI, a se realizar nos termos previstos no Termo de Securitização, para que seja deliberada a não realização da Recompra Compulsória, cuja deliberação deverá ser tomada por Titulares dos CRI, que representem pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação em primeira convocação ou 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares dos CRI presentes, desde que estejam presentes titulares dos CRI representando, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos titulares dos CRI em circulação, em segunda convocação, caso contrário, independentemente do motivo (falta de quórum de instalação em segunda convocação ou, caso instalada, falta de quórum de aprovação), deverá ser declarada a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários CRI, observada a Cláusula 4.1.6 abaixo.

Página 000019/000074

Registro Nº 1.990.825 30/12/2025

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

4.1.4. Em relação ao Evento de Recompra previstos no item 4.1.1 (ix), caso seja do interesse dos Cedentes realizar qualquer alteração de controle, poderá ser convocada uma Assembleia Especial de Investidores para que seja deliberada a não autorização para alteração do controle, cuja deliberação deverá ser tomada por Titulares dos CRI, que representem pelo menos 20% (vinte por cento) dos CRI em circulação em primeira ou segunda convocação, sendo certo que, caso contrário, independentemente do motivo (falta de quórum de instalação em segunda convocação ou, caso instalada, falta de quórum de aprovação), deverá ser declarada a autorização para realização da alteração de controle, desde que o novo Controlador observe todos as Leis Socioambientais, a Legislação Anticorrupção e os requisitos descritos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, para realização de operações de CRI, nos termos deste Contrato, bem como não seja Contraparte Restrita ou incorporada em um Território Sancionado.

4.1.5. Observado o disposto na Cláusula 4.1.7 abaixo, o valor do pagamento a ser efetuado pelos Cedentes à Cessionária na hipótese da Recompra Compulsória deve ser equivalente ao montante do saldo devedor dos CRI, a ser calculado nos termos do Termo de Securitização, bem como eventuais Despesas (conforme abaixo definido), tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos neste Contrato ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data da efetiva Recompra Compulsória ("Valor de Recompra Compulsória").

4.1.6. Na hipótese de Recompra Compulsória, os Cedentes pagarão o Valor de Recompra Compulsória, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar (i) da data de recebimento da notificação comunicando a ocorrência do evento que tiver dado causa no caso de Evento de Recompra Automática; ou (ii) da data de recebimento da notificação comunicando a realização da assembleia especial de titulares dos CRI prevista na Cláusula 4.1.3 ou a não ocorrência, caso não instalada a assembleia, no caso de Evento de Recompra Não Automática.

4.1.7. Na hipótese da ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória que preveem a forma "parcial" nos respectivos itens ("Recompra Compulsória Parcial"), a Recompra Compulsória deverá ocorrer com relação aos Créditos Imobiliários afetados, conforme descrito nos referidos itens; enquanto que na hipótese da ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória que preveem a forma "total" nos respectivos itens, a Recompra Compulsória deverá ocorrer na totalidade dos Créditos Imobiliários.

4.1.8. Em caso de Recompra Compulsória Parcial, o valor devido pelos Cedentes será equivalente ao valor do respectivo Crédito Imobiliário que deverá ser recomprado, a ser apurado na data da efetiva Recompra Compulsória Parcial, nos termos do Termo de Securitização, acrescido de prêmio equivalente a 0,70% (setenta centésimos por cento), conforme fórmula de cálculo abaixo:

Página 000020/000074	Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Registro Nº
1.990.825
30/12/2025

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

$$\textit{Valor da Recompra Compulsória Parcial} = \textit{Saldo Devedor Atualizado dos CRI X Percentual Imóvel}_n \textit{ X Prêmio de Recompra Compulsória Parcial X Duration Remanescente}$$

Sendo:

Saldo Devedor Atualizado dos CRI: Saldo devedor atualizado dos CRI, a ser calculado nos termos do Termo de Securitização, bem como eventuais Despesas (conforme abaixo definido), tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos neste Contrato ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data da efetiva Recompra Compulsória Parcial.

Percentual imóvel n: $\frac{\textit{Valor da Cessão do imóvel n}}{\textit{Valor da Cessão}}$

Valor da Cessão do Imóvel n: corresponde ao valor correspondente ao Valor de Cessão do respectivo Imóvel, conforme previsto na Cláusula 3.2 acima.

Prêmio de Recompra Compulsória Parcial: 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano

Duration Remanescente: Calculada conforme fórmula abaixo:

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

n = número de pagamentos de remuneração e/ou amortização;

t = número de dias úteis entre a data da Recompra Compulsória Parcial e a data prevista de pagamentos de remuneração e/ou amortização programados

FCt = valor projetado de pagamento de remuneração e/ou amortização programados no prazo de t Dias Úteis

i = Remuneração dos CRI, conforme definida na Cláusula 3.6 do Termo de Securitização

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

4.1.9. Os Cedentes são solidariamente responsáveis por todos os eventos de pagamento decorrentes desta Cessão, incluindo, mas não se limitando aos casos de Recompra Compulsória, Multa Indenizatória, podendo a Cessionária exigir o cumprimento integral de qualquer um deles.

4.1. Recompra Facultativa. Os Cedentes poderão, a seu exclusivo critério, realizar a recompra antecipada facultativa de parte ou da totalidade dos Créditos Imobiliários a partir do 24º (vigésimo quarto) mês (exclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de dezembro de 2027 (exclusive) ("Recompra Facultativa", quando em conjunto com a Recompra Compulsória, "Recompra"). Por ocasião da Recompra Facultativa, o valor devido pelos Cedentes será equivalente ao saldo devedor dos CRI, a ser apurado na data da efetiva Recompra Facultativa, nos termos do Termo de Securitização, acrescido de prêmio equivalente a 0,70% (setenta centésimos por cento), conforme fórmula de cálculo abaixo:

$$\textit{Valor da Recompra Facultativa} = \textit{Saldo Devedor Atualizado dos CRI X Prêmio de Recompra Facultativa X Duration Remanescente}$$

Sendo:

Saldo Devedor Atualizado dos CRI: Saldo devedor atualizado dos CRI, a ser calculado nos termos do Termo de Securitização, bem como eventuais Despesas (conforme abaixo definido), tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos neste Contrato ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data da efetiva Recompra Facultativa.

Prêmio de Recompra Facultativa: 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano

Duration Remanescente: Calculada conforme fórmula abaixo:

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

n = número de pagamentos de remuneração e/ou amortização;

t = número de dias úteis entre a data da Recompra Facultativa e a data prevista de pagamentos de remuneração e/ou amortização programados

Página 000022/000074

Registro Nº 1.990.825 30/12/2025

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

FCt = valor projetado de pagamento de remuneração e/ou amortização programados no prazo de t Dias Úteis

i = Remuneração dos CRI, conforme definida na Cláusula 3.6 do Termo de Securitização

4.1.1. Para exercer a Recompra Facultativa, os Cedentes deverão notificar a Cessionária, por escrito, com pelo menos 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência.

4.1.2. A Recompra Facultativa parcial deve ser realizada em valor correspondente: (a) a até 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor dos CRI.

4.2. Multa Indenizatória. Os Cedentes responderão, solidariamente, pela legitimidade, existência e validade dos Créditos Imobiliários, nos termos deste Contrato, de modo que os Cedentes pagarão à Cessionária a Multa Indenizatória (conforme abaixo definida), caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos, observado o disposto nas Cláusulas 4.3.1 e 4.3.2 abaixo ("Evento de Multa Indenizatória"):

(a) parcial ou total, caso seja reconhecida e/ou declarada a ilegitimidade, inexistência, inexigibilidade, invalidade, no todo ou em parte, do respectivo Crédito Imobiliário e/ou do fluxo de pagamento previsto nos Contratos de Locação por decisão judicial ou arbitral cujos efeitos não tenham sido revertidos/suspensos no prazo de até 30 (trinta) dias contados da prolação de referida decisão;

(b) em caso de desapropriação parcial de quaisquer dos Imóveis, caso a Devedora decida permanecer na parte do respectivo Imóvel que não foi objeto da desapropriação, ficando a Devedora obrigada ao pagamento dos aluguéis devidos proporcionalmente à área por ela ocupada após a desapropriação parcial, nos termos dos respectivos Contratos de Locação; e

(c) caso qualquer Contrato de Locação seja rescindido por qualquer hipótese, incluindo, mas não se limitando, na hipótese de desapropriação total ou parcial dos Imóveis.

4.2.1. Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, os Cedentes pagarão à Cessionária, multa compensatória, a título de indenização, na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil ("Multa Indenizatória"), cujo valor será equivalente: (i) ao Valor de Recompra Compulsória, caso o Evento de Multa Indenizatória impacte a totalidade dos Créditos Imobiliários; ou (ii) ao Valor de Recompra Compulsória calculado de forma parcial com relação aos Créditos Imobiliários afetados e na proporção que tais Créditos Imobiliários representam com relação ao saldo devedor dos CRI.

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

4.2.2. A Multa Indenizatória será paga no prazo de 3 (três) Dias Úteis a contar da ocorrência do Evento de Multa Indenizatória ou do recebimento, pelos Cedentes, de notificação por escrito enviada pela Cessionária.

4.3. Disposições aplicáveis à Recompra Compulsória e à Multa Indenizatória: Na hipótese de mora no pagamento do Valor da Recompra Compulsória e/ou da Multa Indenizatória, incidirão, (i) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago até 5 (cinco) dias de atraso; (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados em base diária desde o vencimento até o efetivo e integral pagamento; e (iii) correção monetária segundo IPCA/IBGE, calculada em base diária desde o vencimento até a data do efetivo pagamento.

4.3.1. Os Cedentes desde já reconhecem como líquido, certo, determinado e exigível, para os fins do artigo 784 do Código de Processo Civil, o Valor de Recompra Compulsória e da Multa Indenizatória calculados e informados pela Cessionária.

4.3.2. O pagamento da Recompra Compulsória exclui o pagamento da Multa Indenizatória e vice-versa.

4.3.3. Após a Recompra dos Créditos Imobiliários, os Cedentes sub-rogar-se-ão à Cessionária em todos os Créditos Imobiliários eventualmente existentes.

4.3.4. Efetivada a Recompra dos Créditos Imobiliários, a Cessionária se compromete, em prazo razoável, a colaborar com as Cedentes para assinar todos os documentos e a tomar todas as providências que se façam necessárias para formalização da Recompra, inclusive quanto à emissão do termo de quitação para cancelamento das Garantias, conforme venha a ser solicitado pelas Cedentes.

CLÁUSULA QUINTA – GARANTIAS

5.1. Garantias. Com a finalidade de garantir o fiel, pontual e integral cumprimento: (i) dos Créditos Imobiliários; (ii) da totalidade das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários; (iii) da totalidade das obrigações pecuniárias ou não, assumidas pelos Cedentes nos termos deste Contrato, tais como a Recompra Compulsória e a Multa Indenizatória; e (iv) de todos e quaisquer tributos, taxas, honorários advocatícios e despesas judiciais e/ou extrajudiciais incidentes sobre a excussão das Garantias (conforme abaixo definido) ("Obrigações Garantidas"), será constituída a seguinte garantia:

(a) alienação fiduciária dos Imóveis, nos termos de instrumentos particulares de constituição de alienação fiduciária sobre imóveis, a serem celebrados entre cada um dos Cedentes e a

Página 000024/000074	Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Registro Nº **1.990.825** **30/12/2025**

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

Cessionária ("Alienação Fiduciária" e "Contratos de Alienação Fiduciária", respectivamente), observado que a Alienação Fiduciária sobre o Imóvel Araguaína será celebrada em caráter superveniente, nos termos respectivo Contrato de Alienação Fiduciária; e

(b) endosso, para a Cessionária, dos Seguros contratados tendo por objeto especificamente os Imóveis ("Endosso Seguro").

5.2. Seguro dos Imóveis Alienados Fiduciariamente. Os Cedentes comprometem-se a manter vigentes, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, apólices de seguro patrimonial e de seguro de riscos relativas aos Imóveis ("Seguros"), contratadas junto a seguradoras com classificação de risco emitida pela pela Fitch Ratings ou outra agência de *rating* internacional, renovando-as ou contratando-as sempre que necessário, de forma a assegurar que não haja, em momento algum, descontinuidade na cobertura.

5.2.1. As apólices deverão conter cláusula de endosso indicando a Securitizadora como beneficiária final ou, conforme aplicável, ser contratadas diretamente em nome da Securitizadora, garantindo que qualquer indenização decorrente dos Seguros seja destinada à Securitizadora para fins de preservação das garantias.

5.2.2. Os Cedentes, neste ato, obrigam-se a apresentar à Cessionária, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da presente data, a apólice renovada ou endossada dos Seguros, ou a comprovação da contratação em nome da Securitizadora, caso esta não tenha sido entregue previamente, bem como a manter vigentes, durante a vigência dos CRI, Seguros dos Imóveis endossados à Cessionária ou tendo como beneficiária a Cessionária.

5.2.3. Custos e Responsabilidade pelos Seguros. Todos os custos relacionados à contratação, manutenção e renovação dos Seguros serão integralmente suportados pela Devedora. A Cessionária não responderá por quaisquer prejuízos decorrentes de omissão ou irregularidade na contratação ou renovação dos Seguros, nem quanto à previsão ou abrangência das hipóteses de cobertura dos riscos.

CLÁUSULA SEXTA – ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

6.1. Administração dos Créditos Imobiliários. As atividades relacionadas à cobrança e administração ordinária dos Contratos de Locação serão exercidas pelos Cedentes, sendo de sua responsabilidade, até integral liquidação dos Créditos Imobiliários:

Página 000025/000074

Registro Nº 1.990.825 30/12/2025

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

(a) controlar mensalmente a evolução dos respectivos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas nos Contratos de Locação; e

(b) informar imediatamente à Cessionária quando tomar conhecimento de qualquer situação de inadimplemento da Devedora.

Os Cedentes efetuarão, direta ou indiretamente, a cobrança da Devedora, em relação aos Créditos Imobiliários em atraso, nos seguintes termos:

(a) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, sendo que todas as despesas inerentes serão arcadas diretamente pelos Cedentes; e

(b) usar da necessária diligência no acompanhamento das ações judiciais, em todos os seus trâmites até o final, em qualquer instância, foro ou tribunal, sendo que todas as despesas serão arcadas diretamente pelos Cedentes.

CLÁUSULA SÉTIMA – DECLARAÇÕES

7.1. Declarações dos Cedentes. Os Cedentes declaram e garantem à Cessionária, na data de assinatura deste Contrato:

(a) são sociedades limitadas, devidamente organizadas, constituídas e em funcionamento, de acordo com as leis da República Federativa do Brasil;

(b) estão devidamente autorizados a celebrar este Contrato e a cumprir as obrigações assumidas nos termos deste Contrato, em especial as relativas à cessão e transferência dos Créditos Imobiliários, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários;

(c) seus representantes legais que assinam este Contrato têm poderes para assumir as obrigações estabelecidas;

(d) exceto pelos apontamentos descritos no Anexo V do presente Contrato ("Apontamentos"), os Créditos Imobiliários e os Imóveis encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não tendo ciência, até a presente data, sobre a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito dos Cedentes de celebrar os Documentos da Operação;

Página 000026/000074

Registro Nº 1.990.825 30/12/2025

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

(e) responderão pela existência, titularidade, certeza, liquidez, exigibilidade, conteúdo, exatidão, veracidade, legitimidade, validade e correta formalização dos Créditos Imobiliários, nos termos do artigo 295 do Código Civil;

(f) a cessão dos Créditos Imobiliários não caracteriza (i) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil; (ii) infração ao artigo 286 do Código Civil; (iii) fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 do Código de Processo Civil; ou (iv) fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, da Lei n.º 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme alterada, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada; e,

(g) a Operação de Securitização e os Créditos Imobiliários cumprem com todos os requisitos estabelecidos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada, em especial não serem os Créditos Imobiliários decorrentes de operações entre partes relacionadas.

7.2. Declarações da Cessionária. A Cessionária, neste ato, declara e garante que:

(a) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato, realizar todas as operações aqui previstas, cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações ora assumidas;

(b) este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

(c) os seus representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato, conforme seja o caso, têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações estabelecidas neste Contrato;

(d) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e dos documentos dos quais seja parte que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade;

(e) a celebração dos Documentos da Operação de que seja parte e o cumprimento de suas obrigações nele assumidas: (i) não violam qualquer disposição contida em seu estatuto social e demais documentos societários aplicáveis; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que estejam vinculadas; (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; (iv) não infringem qualquer contrato ou instrumento de que seja parte e/ou ao qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; (v) não

Página 000027/000074

Registro Nº 1.990.825 30/12/2025

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

resultarão em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual seja parte e/ou ao qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou (2) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; e (vi) não resultarão na criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer de seus ativos;

(f) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato, e agirá em relação ao cumprimento de suas obrigações aqui estabelecidas, de boa-fé, com probidade e lealdade;

(g) este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível de acordo com os seus termos;

(h) todas as informações prestadas no âmbito da Operação de Securitização são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais em todos os seus aspectos na data na qual referidas informações foram prestadas e não omitem qualquer fato necessário para fazer com que referidas informações não sejam enganosas em referido tempo à luz das circunstâncias nas quais foram prestadas;

(i) cumpre e faz que suas respectivas subsidiárias, controladoras, controladas coligadas, seus conselheiros, diretores e funcionários cumpram a Legislação Anticorrupção, na medida em que; (i) conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (ii) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores não foram condenados por decisão administrativa ou judicial em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (iii) adotam as diligências apropriadas, de acordo com as suas políticas, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e (iv) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente aos Cedentes;

(j) cumpre por si e faz com que suas controladas, suas controladoras, coligadas, administradores, acionistas com poderes de administração, e respectivos funcionários, em especial os que venham a ter contato com a execução do presente Contrato na realização de suas atividades, cumpram as disposições das Leis Anticorrupção e da Legislação Socioambiental, mantendo políticas e/ou procedimentos internos objetivando o cumprimento de tais normas;

(k) é companhia securitizadora de créditos imobiliários em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;

Página 000028/000074

Registro Nº 1.990.825 30/12/2025

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

(l) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e se encontram válidos; e,

(m) os Créditos Imobiliários adquiridos de acordo com este Contrato destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI.

7.3. Declarações Adicionais dos Cedentes. Adicionalmente, os Cedentes declaram e garantem, na data de assinatura deste Contrato:

(a) que a sua situação econômica, financeira e patrimonial, até a data em que esta declaração é feita ou reafirmada, não impacta de maneira adversa o cumprimento deste Contrato;

(b) a celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações: (i) não violam e não violarão qualquer disposição contida em seus atos constitutivos; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculado; (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de terceiros de qualquer natureza; e (iv) não resultam e não resultarão no inadimplemento ou vencimento antecipado de quaisquer obrigações dos Cedentes;

(c) a celebração deste Contrato, a assunção e o cumprimento das obrigações deles decorrentes não infringem e não infringirão qualquer obrigação anteriormente assumida pelos Cedentes e/ou qualquer norma legal ou regulamentar, bem como qualquer decisão judicial e administrativa a que os Cedentes esteja sujeito;

(d) cumprem todas as leis, regulamentos, normas administrativas e/ou determinações de agências reguladoras, órgãos e/ou autoridades públicas e/ou governamentais, autarquias e/ou tribunais, materiais aplicáveis à condução de suas atividades;

(e) não há qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que possa vir a afetar de forma adversa a capacidade dos Cedentes de cumprir com suas obrigações estabelecidas neste Contrato;

(f) não estão utilizando deste Contrato para ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor;

(g) não possuem intenção e não têm conhecimento de qualquer manifestação pela Devedora de sua intenção de denunciar ou rescindir os Contratos de Locação;

Página 000029/000074

Registro Nº 1.990.825 30/12/2025

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

(h) cumprem e fazem com que seus representantes agindo em seu nome e benefício cumpram a Legislação Anticorrupção, na medida em que: (i) conhecem e entendem as disposições da Legislação Anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam a Legislação Anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade com essas leis; (ii) os seus representantes não foram condenados por decisão administrativa ou judicial em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (iii) adotam as diligências apropriadas, de acordo com as suas políticas, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e (iv) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente à Cessionária;

(i) cumprem as disposições da Legislação Anticorrupção e da Legislação Socioambiental, mantendo políticas e/ou procedimentos internos objetivando o cumprimento de tais normas;

(j) exceto com relação aos Apontamentos, não incidem sobre os Imóveis quaisquer ônus, passivos, gravames ou descumprimento da legislação ambiental que possam: (i) prejudicar a presente Cessão de Créditos, a outorga e/ou excussão das Garantias, e/ou (ii) afetar negativa e materialmente o valor dos Imóveis

(k) os Contratos de Locação consubstanciam-se em relações jurídicas regularmente constituídas e válidas, sendo verdadeiros os termos neles indicados, não sendo de seu conhecimento, até a presente data, medida judicial ou extrajudicial visando seu término antecipado, resolução ou anulação; e

(l) todas as informações prestadas pelos Cedentes no âmbito da Cessão de Créditos, da Operação de Securitização e da Oferta, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais em todos os seus aspectos na data na qual referidas informações foram prestadas.

CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES DOS CEDENTES

8.1. Obrigações dos Cedentes. Os Cedentes obrigam-se, sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas neste Contrato, conforme aplicável, a:

(a) cumprir pontualmente com todas as obrigações previstas neste Contrato e demais Documentos da Operação;

Página 000030/000074

Registro Nº **1.990.825** **30/12/2025**

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

(b) enviar as Notificações de Cessão para a Locatária na forma da Cláusula 2.9 acima;

(c) contratar, às suas expensas, em até 30 (trinta) dias a contar da primeira data de integralização dos CRI, e manter contrata durante a vigência dos CRI, a Moody's América Latina Ltda., Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda. ou a Fitch Ratings Brasil Ltda. ("Agência de Classificação de Risco") para preparação e divulgação de classificação de risco (*rating*) do CRI ("Relatório de *Rating*"), devendo ainda **(a)** solicitar a atualização do Relatório de *Rating* anualmente, nos termos do artigo 33, parágrafo 11 da Resolução CVM 60, ou na menor periodicidade possível, em caso de alteração da norma, a partir da data de emissão do primeiro relatório, sendo certo que, após a primeira data de emissão do Relatório de *Rating*, tal classificação poderá sofrer alterações positivas ou negativas, não sendo tais alterações, para todos efeitos, consideradas um descumprimento de quaisquer obrigações assumidas pelos Cedentes nos termos deste Contrato; e **(b)** substituir a Agência de Classificação de Risco caso esta cesse suas atividades no Brasil ou por qualquer motivo esteja ou seja impedida de emitir o Relatório de *Rating* sem a necessidade de aprovação da Securitizadora ou dos Titulares de CRI, desde que a substituta seja uma das Agências de Classificação de Risco;

(d) informar à Cessionária acerca da ocorrência de qualquer inadimplemento com relação a este Contrato em até 3 (três) Dias Úteis após tomar conhecimento de tal fato;

(e) observados os Apontamentos existentes e as Alienações Fiduciárias de Imóveis, manter os Imóveis livres e desembaraçados de quaisquer outros ônus, restrições ou gravames, sendo permitida a constituição de ônus em caráter superveniente nos termos e limites permitidos na lei desde que as Alienações Fiduciárias de Imóveis outorgadas em garantias das Obrigações Garantias da presente Emissão tenham sempre prioridade de execução;

(f) manter válidas e eficazes todas as declarações contidas nas Cláusulas 7.1 e 7.3. acima durante a vigência deste Contrato, e manter a Cessionária informada de qualquer ato ou fato que possa afetar a validade de qualquer das referidas declarações, adotando as medidas cabíveis para sanar ou evitar a inveracidade ou a incorreção das referidas declarações;

(g) em relação aos Cedentes e seus eventuais sucessores, cumprir, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, os requisitos descritos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, para realização de operações de CRI;

(h) diligenciar para que a Devedora contrate e mantenha sempre contratados e vigentes as apólices de seguro exigidas nos termos dos Contratos de Locação, devendo os Cedentes, encaminhar o comprovante de renovação, ou contratação, conforme aplicável, em 2 (dois) Dias Úteis contados do seu recebimento;

Página 000031/000074

Registro Nº 1.990.825 30/12/2025

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

(i) transferir à Conta do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data da verificação do seu recebimento, quaisquer recursos relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários que sejam excepcional e erroneamente transferidos ou depositados em conta diversa da Conta do Patrimônio Separado; e

(j) realizar o registro das transferências dos Imóveis para os respectivos Cedentes, nos termos das Escrituras Públicas de Compra e Venda no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados da primeira data de integralização dos CRI.

CLÁUSULA NONA – EXECUÇÃO DAS OBRIGAÇÕES

9.1. Título Executivo Extrajudicial: O presente Contrato constitui título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA DÉCIMA – PRAZO DE VIGÊNCIA

10.1. Prazo de Vigência. O presente Contrato começa a vigorar na data de sua assinatura e permanecerá em vigor até a integral quitação dos CRI.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – TUTELA ESPECÍFICA

11.1. Tutela Específica. Em caso de descumprimento das obrigações de fazer e de não fazer previstas neste Contrato, será facultada à Parte prejudicada, ainda, a adoção das medidas judiciais necessárias, tais como tutela específica.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DESPESAS, FUNDO DE DESPESAS, FUNDO PARA QUITAÇÃO DE DÍVIDA EXISTENTE E FUNDO DE GARANTIA LTV

12.1. Despesas do Patrimônio Separado dos CRI. As despesas abaixo listadas serão descontadas do valor a ser pago aos Cedentes decorrente do pagamento do Valor da Cessão Total e as demais Despesas Recorrentes, serão arcadas e/ou reembolsadas, 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. As despesas abaixo listadas (em conjunto, "Despesas") serão arcadas pelo Patrimônio Separado mantido às expensas dos Cedentes:

(a) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(i) pela emissão dos CRI, conforme valor previsto no Anexo III deste Contrato, a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização

Página 000032/000074

Registro Nº 1.990.825 30/12/2025

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

dos CRI;

(ii) pela administração do Patrimônio Separado dos CRI, conforme valor mensal previsto no Anexo III deste Contrato, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(iii) o valor devido no âmbito da alínea (ii) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; e

(iv) o valor devido no âmbito na alínea acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, em substituição aqueles incidentes na data de assinatura deste Contrato.

(b) remuneração da Instituição Custodiante, nos seguintes termos:

(i) Custódia das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia, parcelas anuais, no valor de R$ 6.000,00 (seis mil reais), conforme valor previsto no Anexo III deste Contrato, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do veneimento da parcela (b) abaixo e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;

(ii) Registro das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de registro das CCI, parcela única de implantação, conforme de R$ 7. 000,00 (sete mil reais), valor previsto no Anexo III deste Contrato, para o registro das 04 CCI, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil da data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias contados da data de assinatura dos Documentos da Operação, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3. Caso de aditamento parcial da Escritura de Emissão de CCI, será devido o valor proporcional a quantidade de CCI ajustadas no sistema da B3;

(iii) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida á Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, 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

Página 000033/000074

Registro Nº 1.990.825 30/12/2025

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

(dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas";

(iv) os valores devidos à Instituição Custodiante serão acrescidos de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante em substituição aqueles incidentes na data de assinatura deste Contrato;

(v) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, 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/IBGE acumulado positivo, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;

(vi) a remuneração da Instituição Custodiante será atualizada 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, calculada *pro rata die*, se necessário; e

(vii) 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 Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI; e

(viii) todas as despesas, tais como mas não se limitando a honorários advocatícios e sucumbenciais, despesas cartorárias e de notificações, bem como eventuais multas, custas e condenações decorrentes de qualquer ação que a Instituição Custodiante venha a sofrer ou tenha que ingressar como autora ou como parte interessada em razão do papel de custodiante e registrador da CCI / CRI que exerce por força da Escritura de Emissão de CCI ou Termo de Securitização dos CRI e do presente Contrato, razoavelmente incorridas (ou a incorrer), previamente aprovadas pela Securitizadora, e devidamente comprovadas pela Instituição Custodiante, deverão ser pagas ou adiantadas (conforme o caso) pela Securitizadora, exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado, no prazo de até 10 (dez) dias contados da apresentação de cobrança pela Instituição Custodiante nesse sentido. Ressalvadas as

Página 000034/000074

Registro Nº 1.990.825 30/12/2025

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

hipóteses de culpa exclusiva ou dolo da Securitizadora, conforme decisão transitada em julgado, ou quando o objeto da lide não versar especificamente sobre os serviços por ela prestados na qualidade de Instituição Custodiante, a Securitizadora obriga-se a requerer a exclusão da Instituição Custodiante do polo passivo de quaisquer demandas judiciais ou administrativas decorrentes da operação e contratar diretamente um escritório de advocacia para sua defesa, sendo que a escolha desse escritório deverá ocorrer de comum acordo entre as partes.

(c) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, nos seguintes termos:

(i) a título de implementação, será devida parcela única, conforme valor previsto no Anexo III deste Contrato devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente Contrato, o que ocorrer primeiro;

(ii) parcela anual, conforme valor previsto no Anexo III deste Contrato, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima no ano imediatamente subsequente e as demais no mesmo dia 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. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de "abort fee";

(iii) as parcelas de remuneração do Agente Fiduciário definidas acima serão atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou, na sua falta, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data de pagamento da primeira parcela da remuneração devida ao Agente Fiduciário, até as datas de pagamento de cada parcela da mencionada remuneração, calculadas *pro rata die* se necessário;

(iv) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Securitizadora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias especiais de titulares dos CRI presenciais ou virtuais (previstas ou não neste instrumento), incluindo Assembleias Gerais de Titulares dc CRI e/ou aditamentos eventualmente necessários para fins de inclusão de séries adicionais ou reabertura de série (previstas ou não previstas no presente instrumento), e, que

Página 000035/000074

Registro Nº 1.990.825 30/12/2025

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado do CRI. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI;

(v) 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), bem como de quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário em substituição aqueles incidentes na data de assinatura deste Contrato;

(vi) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, 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/IBGE acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;

(vii) o Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fidueiário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e os Cedentes e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pelos Cedentes conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas poderão ser contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente

Página 000036/000074

Registro Nº 1.990.825 30/12/2025

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

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) conferêneia, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbêneias, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de eópia dos respectivos comprovantes de pagamento;

(viii) o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente; e

(ix) 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.

(d) remuneração do eseriturador e do agente liquidante dos CRI, nos seguintes termos: a remuneração

Página 000037/000074

Registro Nº 1.990.825 30/12/2025

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

do escriturador e do banco liquidante dos CRI, conforme valor previsto no Anexo III deste Contrato, em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA/IBGE, calculadas *pro rata die*;

(e) remuneração do auditor independente e do contador do patrimônio separado dos CRI, nos seguintes termos:

(i) pela auditoria do patrimônio separado dos CRI, no valor anual conforme previsto no Anexo III deste Contrato, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de junho dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(ii) pela contabilização do patrimônio separado dos CRI no valor mensal conforme previsto no Anexo III deste Contrato, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas na mesma data dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(iii) o valor devido no âmbito das alíneas (i) e (ii) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;

(iv) o valor devido no âmbito das alíneas (i) e (ii) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, em substituição aqueles incidentes na data de assinatura deste Contrato; e

(v) a remuneração do auditor independente do patrimônio separado dos CRI e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado dos CRI poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe.

(f) taxas e registros na CVM, na B3 e na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA");

(g) custos com eventual utilização de plataformas eletrônicas para assinaturas dos Documentos da Operação, e de eventuais documentos acessórios relacionados à emissão dos CRI, incluindo, mas

Página 000038/000074

Registro Nº 1.990.825 30/12/2025

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

não se limitando, a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, termos de quitação, notificações, atas de assembleias e procurações;

(h) custos relativos a eventuais alterações nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a elaboração e/ou análise de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação;

(i) despesas com assembleia especial de titulares dos CRI, incluindo todos envolvidos com as assembleias especiais relacionadas à emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas, bem como locação de espaço físico para a realização da assembleia, se for o caso;

(j) despesas com reestruturação;

(k) demais custos, nos seguintes termos:

(i) todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado desde que indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários e devidamente comprovadas, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

(ii) despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas à emissão dos CRI;

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

(iv) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;

(v) despesas com terceiros especialistas, advogados, avaliadores, auditores ou fiseais, bem como despesas relacionadas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à constituição dos Créditos Imobiliários e das Garantias;

(vi) todas as despesas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos honorários de terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI;

(vii) eventuais taxas e tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada

Página 000039/000074

Registro Nº 1.990.825 30/12/2025

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do patrimônio separado dos CRI, sobre Créditos Imobiliários, sobre os CRI e/ou sobre as Garantias;

(viii) custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI e/ou execução das Garantias;

(ix) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou neste Contrato;

(x) as obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI;

(xi) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item;

(xii) despesas com transporte, alimentação, viagens e estadias, indispensáveis ao exercício da função da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, durante ou após a prestação de serviços, quando incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias, desde que comprovadas; e

(xiii) despesas com contratação de empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar eventuais garantias, se necessário.

12.2. Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia especial dos titulares dos CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos titulares dos CRI, as Despesas previstas nesta Cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

12.2.1. Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes o vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos Créditos Imobiliários, são de inteira responsabilidade do Patrimônio Separado. Ainda, quanto às despesas após o vencimento dos CRI, estas serão de responsabilidade dos Cedentes.

12.2.2. Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocaticios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Securitizadora, serão retidas do saldo existente na Conta do Patrimônio Separado, desde que vinculados à Operação de

Página 000040/000074

Registro Nº 1.990.825 30/12/2025

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

Securitização, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.

12.2.3. A retenção será feita de forma automática pela Securitizadora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

12.2.4. Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Securitizadora, que será administrada por esta.

12.2.5. Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Securitizadora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pelos Cedentes.

12.3. Despesas suportadas pelos titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao patrimônio separado dos CRI, nos termos da Lei n.º 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pelos Cedentes, parte única e exclusivamente obrigada por tais pagamentos.

12.4. Fundo de Despesas. Na primeira data de integralização dos CRI, será retido pela Cessionária, na qualidade de emissora dos CRI, por conta e ordem dos Cedentes, do pagamento do Valor da Cessão Total, o montante total de R$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas") para constituição de fundo de despesas para o pagamento das Despesas, e quaisquer outras despesas, que sejam incorridas no âmbito dos CRI, na Conta do Patrimônio Separado.

12.5. Mensalmente, a Securitizadora verificará o saldo do Fundo de Despesas e sempre que os recursos do Fundo de Despesas somarem valor inferior a R$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), a Securitizadora deverá encaminhar notificação aos Cedentes, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas, devendo os Cedentes recompor, 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, sejam, no mínimo, iguais ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado. Caso, o Valor Mínimo do Fundo de Despesas não seja recomposto pelos Cedentes, a Securitizadora ficará autorizada a utilizar os recursos do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando aos valores vincendos de pagamento dos CRI, para pagamento das referidas despesas, desde que observado o previsto no Termo de Securitização.

Página 000041/000074

Registro Nº 1.990.825 30/12/2025

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

12.5.1. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora e integrarão o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que a Securitizadora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, poderá aplicar tais recursos exclusivamente nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definido), a Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, 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, bem como não garante rentabilidade mínima. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

12.5.2. Caso os recursos do Patrimônio Separado dos CRI não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento dos Cedentes, sem prejuízo da cobrança de 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/IBGE acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die* ou solicitar aos titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra os Cedentes. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta cláusula serão arcadas com recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de prioridade de alocação de recursos estabelecida no Termo de Securitização.

12.5.3. Na hipótese da cláusula 12.5.2. acima, os titulares dos CRI reunidos em assembleia especial de titulares dos CRI 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 dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra os Cedentes 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 arcadas com recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de prioridade de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

12.5.4. Caso qualquer um dos titulares dos CRI não cumpra 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 dos CRI inadimplente tenha direito na qualidade de titular dos CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

Página 000042/000074

Registro Nº 1.990.825 30/12/2025

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

12.5.5. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

12.6. Fundo Para Quitação da Dívida Existente. Na primeira data de integralização dos CRI, será retido pela Cessionária, na qualidade de emissora dos CRI, por conta e ordem do Rzeka, do pagamento do Valor da Cessão Araguaína, o montante correspondente ao Valor Inicial para Quitação da Dívida Existente, conforme previsto na Cláusula 3.2.2.

12.6.1. Mensalmente, a Securitizadora verificará o saldo do Fundo para Quitação da Dívida Existente e caso até a quitação da Dívida Existente o montante de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Valor Mínimo do Fundo para Quitação da Dívida Existente") não seja observado, a Securitizadora deverá encaminhar notificação ao cedente Rzeka, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Quitação de Dívida Existente, devendo o Rzeka recompor, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação, o Fundo de Quitação de Dívida Existente com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Quitação de Dívida Existente, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao Valor Mínimo do Fundo de Quitação de Dívida Existente. Caso, o Valor Mínimo do Fundo de Quitação de Dívida Existente não seja recomposto pelo Cedente Rzeka, a Securitizadora ficará autorizada a utilizar os recursos do Patrimônio Separado para pagamento das parcelas da Dívida Existente, sem prejuízo da configuração de um Evento de Recompra Compulsória.

12.6.2. O Cedente Rzeka deverá notificar a Securitizadora com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis em relação ao prazo para pagamento, por sua conta e ordem, de cada parcela remanescente da Dívida Existente, sendo certo que tal notificação deverá indicar os dados da conta bancária para pagamento, o valor da referida parcela e sua data de vencimento.

12.6.2.1. A Securitizadora recepcionará a notificação descrita na clausula 12.6.2 acima e assumirá como verdadeiras as informações e instruções que constarem nesta, sendo que a Cessionária não responderá por eventuais informações e/ou instruções equivocadas, falsas, insuficientes, pela finalidade de tal ação, pela contraparte e/ou destino e consequências do referido pagamento em que recepcionar em qualquer notificação descrita na clausula 12.6.2 acima. O Cedente Rzeka será responsável pela veracidade, suficiência e atualidade das informações constantes nas referidas notificações enviados por ele ou por terceiros sempre por sua conta e ordem. Fica certo e ajustado que a Securitizadora apenas cumprirá as ordens conforme informações estritamente descritas na referida notificação, não realizando qualquer juízo de valor, verificação, investigação, interpretação, limitando-se a apenas à instrução conforme o conteúdo que lhe fora encaminhado.

12.6.3. Após a realização do pagamento de cada parcela da Dívida Existente, a Securitizadora deverá encaminhar ao Cedente Rzeka, no prazo máximo de 1 (um) Dia Útil, o respectivo comprovante de pagamento, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI.

Página 000043/000074

Registro Nº 1.990.825 30/12/2025

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

12.6.4. Os recursos mantidos no Fundo para Quitação da Dívida Existente poderão ser investidos nas Aplicações Financeiras Permitidas e apenas será destinado para a quitação da Dívida Existente, de modo que os recursos mantidos neste fundo não devem ser empregados na Ordem de Alocação de Recursos ordinariamente, apenas em caso de ocorrência de Recompra Compulsória ou Multa Indenizatória.

12.7. Fundo de Garantia LTV. Caso, após qualquer Data de Verificação do LTV Máximo, seja verificado o não atendimento do LTV Máximo, os Cedentes serão obrigados a realizar o depósito de recursos, em até 5 Dias Úteis contados da Data de Verificação do LTV Máximo, na Conta do Patrimônio Separado em valor suficiente para atendimento ao LTV Máximo. O valor depositado será utilizado para criação do fundo de garantia do LTV Máximo ("Fundo de Garantia LTV") e deverá permanecer integralmente retido na Conta do Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula 12.7.1 abaixo.

12.7.1. As Cedentes poderão, em cada Data de Verificação do LTV Máximo, solicitar à Emissora que sejam liberados para as respectivas contas de livre movimentação os montantes que estejam depositados no Fundo de Garantia LTV e que excedam o LTV Máximo. Na hipótese prevista nesta Cláusula, a Emissora deverá transferir os recursos do Fundo de Garantia LTV para as contas de livre movimentação indicadas pelas Cedentes em até 2 (dois) Dias Úteis.

12.7.2. Os recursos mantidos no Fundo de Garantia LTV poderão ser investidos nas Aplicações Financeiras Permitidas, de modo que os recursos mantidos neste fundo não devem ser empregados na Ordem de Alocação de Recursos ordinariamente, apenas em caso de ocorrência de Recompra Compulsória ou Multa Indenizatória.

12.8. Para fins deste Contrato, "Aplicações Financeiras Permitidas" significam os investimentos em renda fixa com liquidez diária e de baixo risco, feitos com os recursos do Patrimônio Separado depositados na Conta do Patrimônio Separado, a título de Fundo de Despesas e Fundo Para Quitação da Dívida Existente, a exclusivo critério da Emissora, de acordo com as opções disponíveis, exclusivamente em letras financeiras do tesouro (LTF) e/ou operações compromissadas com lastro em letras financeiras do tesouro (LTF), desde que por instituições financeiras de primeira linha com classificação de risco nacional (Brasil) igual ou acima de "AAA", emitido pela Fitch Ratings. Caso ocorra o rebaixamento da classificação de risco pela Fitch Ratings, das instituições financeiras em que os recursos estão sendo alocados, a Securitizadora deverá, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da divulgação do referido rebaixamento, providenciar a alteração das instituições financeiras em que os referidos recursos estão sendo alocados, para que voltem a atender os critérios mencionados.

12.9. Verificação dos Fundos; O Fundo de Despesas, Fundo Para Quitação da Dívida Existente e o Fundo de Garantia LTV serão verificados pela Securitizadora no dia 20 (vinte) de cada mês, ou próximo

Página 000044/000074

Registro Nº **1.990.825** **30/12/2025**

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

Dia Útil caso o dia 20 (vinte) não seja.

12.10. Obrigação de Indenização. Os Cedentes obrigam-se a isentar e/ou indenizar a Securitizadora de qualquer prejuízo, e/ou perdas e danos diretos, devidamente comprovados que venham a ser causados em decorrência: (i) do descumprimento, pelos Cedentes, de qualquer obrigação oriunda do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação; (ii) das declarações prestadas pelos Cedentes provarem-se insuficientes, inverídicas, imprecisas, e/ou inconsistentes na data em que foram prestadas; (iii) de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Créditos Imobiliários, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Securitizadora do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Securitizadora na defesa dos direitos do Patrimônio Separado ou ao cumprimento das obrigações deeorrentes dos Documentos da Operação, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pela Securitizadora ou contra elas intentadas, incluindo reembolso de custas processuais e honorários advocaticios que venham a ser razoavelmente incorridos pela Securitizadora e seus sucessores na representação do Patrimônio Separado na defesa ou exercício dos direitos decorrentes do Contrato de Cessão, desde que para resguardar os Créditos Imobiliários, os CRI e os direitos e prerrogativas da Securitizadora definidos nos Documentos da Operação. Para fins de esclarecimento, as obrigações dos Cedentes nos termos desta Cláusula não incluem despesas ou custos incorridos pela Securitizadora em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Securitizadora ou quaisquer ações intentadas contra a Securitizadora que não tenha relação com os Documentos da Operação, a Operação de Securitização e/ou a Oferta.

12.1.1. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Cessionária e/ou qualquer de suas partes relacionadas em relação a ato, omissão ou fato atribuível direta e comprovadamente aos Cedentes, estes reembolsarão ou pagarão, conforme o caso, o montante total pago ou devido pela Cessionária, como resultado de qualquer perda, ação, dano direto e responsabilidade relacionada, desde que devidamente comprovados, devendo contratar advogado específico para defesa da Cessionária a ser escolhido de comum acordo entre as Partes e pagar inclusive os custos e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, conforme venha a ser solicitada.

12.1.2. A obrigação de indenização prevista na Cláusula 12.6.1 acima abrange, inclusive, o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente incorridos pela Securitizadora, seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, bem como por suas partes relacionadas, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste Contrato.

Página
000045/000074

Registro Nº
1.990.825
30/12/2025

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

12.1.3. Em nenhuma circunstância, a Securitizadora ou quaisquer de seus respectivos profissionais, serão responsáveis por indenizar os Cedentes, a Devedora e/ou os Garantidores, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Securitizadora, exceto na hipótese comprovada culpa grave ou 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 culpa grave ou dolo da Securitizadora, conforme o caso, e é limitada ao montante correspondente à somatória das remunerações devidas à Securitizadora nos 2 (dois) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. Registro. Este Contrato e qualquer aditamento a este Contrato serão registrados, às exclusivas expensas dos Cedentes, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("Cartório de RTD"), no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da sua celebração. Os Cedentes enviarão à Cessionária evidência do registro em até 5 (cinco) dias contados da data do respectivo registro.

13.2. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Contrato deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, e deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

(a) se para os Cedentes:

SUKCES GAMON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.
Avenida Ibirapuera, nº 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 12, Indianópolis
CEP 04.028-900, São Paulo – SP

SUKCES STRUMIEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.
Avenida Ibirapuera, nº 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 14 Indianópolis
CEP 04.028-900, São Paulo – SP

SUKCES RZEKA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.
Alameda dos Arapanes, nº 631, bloco II, conjunto 111, sala 08, Moema
CEP 04.524-001, São Paulo – SP

SUKCES KLAPON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.
Avenida Ibirapuera, nº 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 17, Indianópolis
CEP 04.028-900, São Paulo – SP

Página 000046/000074

Registro Nº 1.990.825 30/12/2025

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

At.: César Augusto Pires Viana
Telefone: (11) 5035-1866
E-mail: cesar.viana@succespar.com.br

(b) se para a Cessionária:

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

13.2.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio. Sem prejuízo do disposto acima, todos os documentos e comunicações deverão também ser encaminhados por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

13.2.2. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Contrato serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

13.3. Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

13.4. Sucessão. O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus eventuais sucessores, conforme o caso, a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

13.5. Cessão pelas Partes. As Partes não poderão ceder, gravar ou transigir com seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito da outra Parte, dos eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso.

13.6. Novação. O não exercício por qualquer das Partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Contrato ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou

Página
000047/000074

Registro Nº
1.990.825
30/12/2025

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.

13.7. Cumulatividade. Os direitos, recursos e poderes estipulados neste Contrato são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados pela lei.

13.8. Tributos. Todos os pagamentos resultantes deste Contrato, devidos à Cessionária serão efetuados líquidos sem retenção ou dedução de quaisquer tributos que incidam sobre seu pagamento. Caso qualquer tributo, descrito neste contrato, seja devido, os Cedentes deverão pagar as quantias adicionais que sejam necessárias para que a Cessionária receba, após tais deduções, recolhimentos ou pagamentos, uma quantia equivalente a que teria sido recebida se tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem aplicáveis (*gross up*).

13.9. Dia Útil. Para fins deste Contrato, "Dia Útil" significa qualquer dia, exceto sábado, domingo ou feriado declarado nacional, na República Federativa do Brasil.

13.10. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação (os quais não podem ser interpretados e/ou analisados isoladamente), sendo certo que os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

13.11. Aditamentos. Exceto por alterações que não afetem os Créditos Imobiliários no âmbito dos Contratos de Locação, as Partes concordam que qualquer alteração a qualquer dos Documentos da Operação após a emissão dos CRI dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia especial conforme previsto em cada Termo de Securitização, sendo certo, todavia, que este Contrato poderá ser alterado, independentemente de assembleia especial dos titulares dos CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente (i) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou, ainda, exigências da CVM, ANBIMA ou B3, (ii) quando verificado de erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, desde que tais modificações não representem prejuízo aos titulares dos CRI, (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação, desde que tais modificações não representem prejuízo aos titulares dos CRI; ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, desde que tais modificações (a) não representem prejuízo aos titulares dos CRI, e (b) não gerem novos custos ou despesas aos titulares dos CRI.

13.12. Indisponibilidade do IPCA/IBGE. Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias aqui previstas, o IPCA/IBGE não estiver disponível, serão aplicados os seguintes índices e na seguinte ordem: (i) Índice Geral de Preços de Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV");

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

(ii) Índice Geral de Preços Disponibilidade Interna, publicado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-DI/FGV"); ou (iii) Índice de Preços ao Consumidor, publicado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo ("IPC/FIPE").

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – LEI APLICÁVEL E FORO

14.1. Lei Aplicável. Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

14.2. Foro. As Partes elegem o foro da comarca de São Paulo, no estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Contrato.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Contrato em forma eletrônica mediante processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas – ICP-Brasil, produzindo todos os seus efeitos em relação aos signatários, conforme artigo 10º da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, e artigo 219, do Código Civil, dispensadas as assinaturas das testemunhas nos termos do §4º do artigo 784 do Código de Processo Civil. Para fins do presente Contrato, as Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo indicada.

São Paulo, 24 de dezembro de 2025.

[O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco]
[As assinaturas seguem nas próximas páginas]

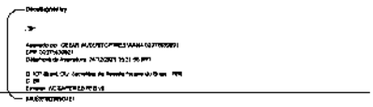
Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

[Página 1/2 de assinaturas do *"Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças"*]

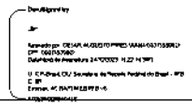
SUKCES GAMON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.



Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

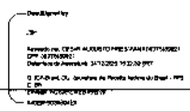
SUKCES STRUMIEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.



Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

SUKCES RZEKA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.



Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

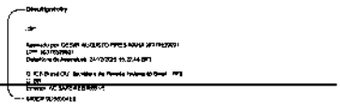
Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

[Página 2/2 de assinaturas do *"Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças"*]

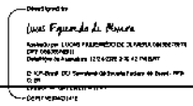
SUKCES KLAPON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.



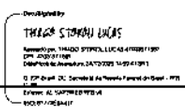
Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

OPEA SECURITIZADORA S.A.



Nome:
Cargo:



Nome:
Cargo:

Página
000051/000074

Registro Nº
1.990.825
30/12/2025

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

ANEXO I

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
CCI 1

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 15 de dezembro de 2025, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	1	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
OPEA SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240							
COMPLEMENTO	1º andar, conjunto 12	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.455-000

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
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 1.101 e 1.102, Torre Norte	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.578-910

3.DEVEDOR
SENDAS DISTRIBUIDORA S/A, sociedade por ações, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 6.000, Jacarepaguá, CEP 22.775-005, inscrita no CNPJ sob o nº 06.057.223/0001-71;

4.TÍTULO

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

O "*Instrumento Particular de Contrato de Locação Urbano para Fins Não Residenciais*", celebrado em 21 de outubro de 2025 entre a Devedora e a SUKCES GAMON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Avenida Ibirapuera, nº 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 12, Indianópolis, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.028-900, inscrita no CNPJ sob o nº 61.873.104/0001-03.

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 54.615.362,44 (cinquenta e quatro milhões, seiscentos e quinze mil, trezentos e sessenta e dois reais e quarenta e quatro centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado no Lote nº 47-A, na Rua Getúlio Vargas, nº 2299, Bairro Parque Hotel, CEP 28970-000, no município de Araruama, Estado do Rio de Janeiro, devidamente registrado sob a matrícula nº 63.563 do Cartório de Registro de Imóveis de Araruama/RJ.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	180 (cento e oitenta) meses
7.2. ÍNDICE E PERIODICIDADE DE REAJUSTE	IPCA, com periodicidade anual
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 587.216,00 (quinhentos e oitenta e sete mil, duzentos e dezesseis reais).
7.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL	15/12/2040
7.5. ENCARGOS MORATÓRIOS	Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata die*, sobre o valor em atraso e correção monetária segundo o Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE").
7.6. MULTAS CONTRATUAIS	Multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor da obrigação inadimplida. Na hipótese de atraso no pagamento por mais de 30 (trinta) dias, a multa passará a ser de 5% (cinco por cento) sobre o valor do Aluguel Mensal em atraso.

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal
7.8 SEGUROS	Certificado Apólice nº 9600132134. Processo SUSEP Lucros Cessantes N° 15414.003932/2006-13 Processo SUSEP Riscos Engenharia N° 15414.901259/2016-51. Vigência: Das 24 horas do dia 30 de junho de 2025 às 24 horas do dia 30 de junho de 2026. As responsabilidades assumidas no contrato de seguro estão distribuídas proporcionalmente às percentagens constantes no quadro abaixo:

SEGURADORA	C.N.P.J.	CÓDIGO DE REGISTRO	PERCENTUAL (%)
Sompo Seguros S/A	61.383.493/0001-80	0572-0	30,00
Chubb Seguros Brasil S/A	03.502.099/000I-18	0651-3	30,00
Fator Seguradora S/A	33.061.862/0001-83	0612-2	30,00
Generalli Brasil Seguros S/A	33.072.307/0001-57	0590-8	10,00
Total			100%

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

CCI II

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 15 de dezembro de 2025, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	2	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
OPEA SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240							
COMPLEMENTO	1º andar, conjunto 12	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.455-000

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
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 1.101 e I.102, Torre Norte	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.578-910

3.DEVEDOR
SENDAS DISTRIBUIDORA S/A, sociedade por ações, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 6.000, Jacarepaguá, CEP 22.775-005, inscrita no CNPJ sob o nº 06.057.223/0001-71;

4.TÍTULO

Página 000055/000074

Registro Nº **1.990.825** **30/12/2025**

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

O "*Instrumento Particular de Contrato de Locação Urbano para Fins Não Residenciais*", celebrado em 21 de outubro de 2025 entre a Devedora e a SUKCES STRUMIEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Avenida Ibirapuera, n° 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 14, Indianópolis, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.028-900, inscrita no CNPJ sob o nº 61.860.393/0001-06.

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 111.561.859,33 (cento e onze milhões, quinhentos e sessenta e um mil, oitocentos e cinquenta e nove reais e trinta e três centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na Gleba A1, na Rua Emílio Moço, s/n, Bairro Jardim Palma Travassos, CEP 14091-285, no município de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, devidamente registrado sob a matrícula nº 211.731 do Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	180 (cento e oitenta) meses
7.2. ÍNDICE E PERIODICIDADE DE REAJUSTE	IPCA, com periodicidade anual
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 1.199.496,00 (um milhão, cento e noventa e nove milhões, quatrocentos e noventa e seis reais)
7.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL	15/12/2040
7.5. ENCARGOS MORATÓRIOS	Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata die*, sobre o valor em atraso e correção monetária segundo o Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE").
7.6. MULTAS CONTRATUAIS	Multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor da obrigação inadimplida. Na hipótese de atraso no pagamento por mais de 30 (trinta) dias, a multa passará a ser de 5% (cinco por cento) sobre o valor do Aluguel Mensal em atraso.

Página
000056/000074

Registro Nº
1.990.825
30/12/2025

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal
7.8 SEGUROS	Certificado Apólice nº 9600132134. Processo SUSEP Lucros Cessantes N° 15414.003932/2006-13 Processo SUSEP Riscos Engenharia N° 15414.901259/2016-51. Vigência: Das 24 horas do dia 30 de junho de 2025 às 24 horas do dia 30 de junho de 2026. As responsabilidades assumidas no contrato de seguro estão distribuídas proporcionalmente às percentagens constantes no quadro abaixo:

SEGURADORA	C.N.P.J.	CÓDIGO DE REGISTRO	PERCENTUAL (%)
Sompo Seguros S/A	61.383.493/0001-80	0572-0	30,00
Chubb Seguros Brasil S/A	03.502.099/0001-18	0651-3	30,00
Fator Seguradora S/A	33.061.862/0001-83	0612-2	30,00
Generalli Brasil Seguros S/A	33.072.307/0001-57	0590-8	10,00
Total			100%

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

CCI III

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 15 de dezembro de 2025, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	3	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
OPEA SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240							
COMPLEMENTO	1º andar, conjunto 12	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.455-000

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
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 1.101 e 1.102, Torre Norte	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.578-910

3.DEVEDOR
SENDAS DISTRIBUIDORA S/A, sociedade por ações, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 6.000, Jacarepaguá, CEP 22.775-005, inscrita no CNPJ sob o nº 06.057.223/0001-71;

4.TÍTULO

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

O "*Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial*", celebrado em 18 de fevereiro de 2025, conforme aditado em 17 de março de 2025, em 03 de junho de 2025 e em 30 de junho de 2025, entre a Devedora e a SUKCES RZEKA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Alameda dos Arapanes, nº 631, bloco II, conjunto 111, sala 08, Moema, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.524-001, inscrita no CNPJ sob o nº 60.507.656/0001-27.

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$26.869.802,96 (vinte e seis milhões, oitocentos e sessenta e nove mil, oitocentos e dois reais e noventa e seis centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado no Lote nº 01-A da Quadra nº 01-A, na Rua Haroldo Veloso, s/n, Chácara nº 212, Bairro Senador, CEP [não aplicável], no município de Araguaína, Estado do Tocantins, devidamente registrado sob a matrícula nº 108.869 do Cartório de Registro de Imóveis de Araguaína/TO.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	180 (cento e oitenta) meses
7.2. ÍNDICE E PERIODICIDADE DE REAJUSTE	IPCA, com periodicidade anual
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 288.900,00 (duzentos e oitenta e oito mil, novecentos reais)
7.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL	15/12/2040
7.5. ENCARGOS MORATÓRIOS	Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata die*, sobre o valor em atraso e correção monetária segundo o Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE").
7.6. MULTAS CONTRATUAIS	Multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor da obrigação inadimplida. Na hipótese de atraso no pagamento por mais de 30 (trinta) dias, a multa passará a ser de 5% (cinco por cento) sobre o valor do Aluguel Mensal em atraso.

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal
7.8 SEGUROS	Certificado Apólice nº 9600132134. Processo SUSEP Lucros Cessantes N° 15414.003932/2006-13 Processo SUSEP Riscos Engenharia N° 15414.901259/2016-51. Vigência: Das 24 horas do dia 30 de junho de 2025 às 24 horas do dia 30 de junho de 2026. As responsabilidades assumidas no contrato de seguro estão distribuídas proporcionalmente às percentagens constantes no quadro abaixo:

SEGURADORA	C.N.P.J.	CÓDIGO DE REGISTRO	PERCENTUAL (%)
Sompo Seguros S/A	61.383.493/0001-80	0572-0	30,00
Chubb Seguros Brasil S/A	03.502.099/0001-18	0651-3	30,00
Fator Seguradora S/A	33.061.862/0001-83	0612-2	30,00
Generalli Brasil Seguros S/A	33.072.307/0001-57	0590-8	10,00
Total			100%

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

CCI IV

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 15 de dezembro de 2025, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	4	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
OPEA SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240							
COMPLEMENTO	1º andar, conjunto 12	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.455-000

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
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 1.101 e 1.102, Torre Norte	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.578-910

3.DEVEDOR
SENDAS DISTRIBUIDORA S/A, sociedade por ações, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 6.000, Jacarepaguá, CEP 22.775-005, inscrita no CNPJ sob o nº 06.057.223/0001-71;

4.TÍTULO

Página
000061/000074

Registro Nº
1.990.825
30/12/2025

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

O "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel*", celebrado em 24 de novembro de 2025, entre a Devedora e a SUKCES KLAPON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Avenida Ibirapuera, nº 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 17, Indianópolis, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.028-900, inscrita no CNPJ sob o nº 61.841.741/0001-90 ("Contrato de Locação").

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$82.952.975,27 (oitenta e dois milhões, novecentos e cinquenta e dois mil, novecentos e setenta e cinco reais e vinte e sete centavos), na Data de Emissão, sendo certo que o valor estará sujeito a alterações conforme cronograma de obras previsto no Contrato de Locação, nos termos da Cláusula 6.2.1 e do Anexo III do referido contrato.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na Rua Quinta da Confiança, nº 210, Bairro Parque Claudia, CEP 05852-480, no município de São Paulo, Estado de São Paulo, devidamente registrado sob a matrícula nº 197.192 do Cartório de Registro de Imóveis competente da Comarca de São Paulo/SP.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	180 (cento e oitenta) meses
7.2. ÍNDICE E PERIODICIDADE DE REAJUSTE	IPCA, com periodicidade anual
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	Correspondente ao maior valor entre *(i)* Aluguel Base × (Valor Efetivamente Incorrido / Valor Estimado do Investimento) e *(ii)* Aluguel Base × ((Valor Previsto no Cronograma + Preço do Imóvel) / Valor Estimado do Investimento). O resultado obtido pela referida fórmula será de, no mínimo, os seguintes valores iniciais: R$ 363.181,00; R$ 411.181,00; R$ 519.181,00; R$ 603.181,00; R$ 723.181,00; R$ 813.181,00; R$ 873.181,00; e R$ 888.181,00. Após a data da entrega do empreendimento estabelecida no Contrato de Locação, independente de eventual prorrogação de prazo, o Aluguel Definitivo mensal será de R$ 903.181,00.
7.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL	15/12/2040
7.5. ENCARGOS MORATÓRIOS	Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata die*, sobre o valor em atraso e correção monetária segundo o Índice

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

	de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE").
7.6. MULTAS CONTRATUAIS	Multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor da obrigação inadimplida. Na hipótese de atraso no pagamento por mais de 30 (trinta) dias, a multa passará a ser de 5% (cinco por cento) sobre o valor do Aluguel Mensal em atraso.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal
7.8 SEGUROS	O seguro relacionado a construção será contratado no início da execução da obra e o seguro patrimonial antes da data de entrega do empreendimento.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

Página 000063/000074

Registro Nº 1.990.825 30/12/2025

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

ANEXO II

MODELO DE NOTIFICAÇÃO À LOCATÁRIA

São Paulo, [=] de [=] de 2025.

[=] ("Locatária")
CEP: [=]
At.: [=]

Ref.: Notificação de Cessão de Créditos Imobiliários

Prezados Senhores,

Fazemos referência ao [descrever contrato de locação], conforme aditado ("Contrato de Locação") objetivando a locação por nós, [cedente] ("Locador"), para V.Sa. do [descrever imóvel objeto da locação] ("Imóvel").

Em [=] de [=] de 2025, o **Locador** e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria S1 sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, celebraram o *"Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças"* ("Contrato de Cessão"), pelo qual o Locador cedeu à Securitizadora a totalidade dos créditos imobiliários oriundos do Contrato de Locação, os quais incluem a totalidade dos aluguéis mensais, bem como dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, seguros, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos legais e/ou contratuais decorrentes dos Contratos de Locação ("Créditos Imobiliários"), para que tais Créditos Imobiliários sejam utilizados como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da 488ª emissão, em série única, da Securitizadora ("CRI").

Sendo assim, servimo-nos da presente para NOTIFICÁ-LOS, na forma do art. 290 do Código Civil, que os Créditos Imobiliários foram cedidos para a Securitizadora, no âmbito da emissão dos CRI, sendo que, na forma acordada no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização, os pagamentos dos Créditos Imobiliários deverão ser, a partir da presente data, realizados diretamente e prioritariamente na conta corrente n.º 98765-0, agência 0910, do **ITAÚ UNIBANCO S.A.** (n.º 341), de titularidade da Securitizadora, vinculada ao Patrimônio Separado dos CRI ("Conta Arrecadadora") ou, alternativamente, se assim solicitado pela Securitizadora na conta corrente n.º 12620-9, agência 0001, de titularidade da Securitizadora e vinculado ao Patrimônio Separado dos CRI na Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (535) ("Conta Centralizadora" e em conjunto ou alternativamente com Conta Arrecadadora, conforme aplicável, "Conta do Patrimônio Separado"), salvo expressa notificação alterando tal conta de pagamentos.

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

A instrução de pagamento acima prevista somente poderá ser alterada através de correspondência por escrito firmada pela Securitizadora, indicando outra conta corrente para pagamento.

Sendo o que se apresentava para o momento, permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente,

[=]

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Página
000065/000074

Registro Nº
1.990.825
30/12/2025

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

ANEXO III

TABELA DE DESPESAS

TABELAS DE DESPESAS DA EMISSÃO E DA OFERTA

Despesas Iniciais

Despesas Iniciais	Periodicidade	Valor Líquido	% valor da emissão	Gross Up	Valor Bruto	% valor da emissão	Titular
Coordenador Líder/Instituição Intermediária	Flat	Conforme definido no Contrato de Distribuição					XP
Taxa de Emissão	Flat	20.000,00	0,007246%	11,15%	22.509,85	0,008156%	Opea
Taxa de Administração - Primeira Parcela	Flat	3.000,00	0,001087%	11,15%	3.376,48	0,001223%	Opea
Pesquisa Reputacional	Flat	332,00	0,000120%	0,00%	332,00	0,000120%	Opea
Assessor Legal da Oferta	Flat	330.000,00	0,119565%	6,15%	351.624,93	0,127400%	Cescon
Assessor Legal da Cedente	Flat	450.000,00	0,163043%	0,00%	450.000,00	0,163043%	Lacaz
Agência de Rating	Flat	150.000,00	0,054348%	14,25%	174.927,11	0,063379%	Fitch
Agente Fiduciário - Implantação	Flat	5.000,00	0,001812%	12,15%	5.691,52	0,002062%	OT
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Flat	14.000,00	0,005072%	12,15%	15.936,25	0,005774%	OT
Instituição Custodiante - Primeira Parcela	Flat	6.000,00	0,002174%	12,15%	6.829,82	0,002475%	OT
Registro do Lastro	Flat	7.000,00	0,002536%	12,15%	7.968,13	0,002887%	OT
Liquidante e Escriturador Primeira Parcela	Flat	600,00	0,000217%	14,25%	699,71	0,000254%	Opea SCD
Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	66.480,00	0,024087%	0,00%	66.480,00	0,024087%	B3
Taxa de Registro do Lastro (B3)	Flat	2.760,00	0,001000%	0,00%	2.760,00	0,001000%	B3
Taxa de Liquidação Financeira (B3)	Flat	1.000,00	0,000362%	0,00%	1.000,00	0,000362%	B3

Página
000066/000074

Registro Nº
1.990.825
30/12/2025

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

Taxa Anbima (Registro Base de Dados CRI)	Flat	2.830,00	0,001025%	0,00%	2.830,00	0,001025%	B3
Taxa Anbima (Registro Ofertas Publicas)	Flat	9.919,00	0,003594%	0,00%	9.919,00	0,003594%	Anbima
Taxa de fiscalização CVM **	Flat	83.400,00	0,030217%	0,00%	83.400,00	0,030217%	CVM
Total		**1.152.321,00**	**0,4175076%**		**1.206.284,81**	**0,4370597%**	

***taxa paga anterior a liquidação da operação. Não entra no somatório das retenções.*

****caso a integralização ocorra em mais de uma data, será devida remuneração adicional à Opea de R$ 2.000,00 em cada nova data de integralização.*

Despesas Recorrentes

Despesas Recorrentes	Periodicidade	Valor Líquido	% valor da emissão	Gross Up	Valor Bruto	% valor da emissão	Titular
Taxa de Administração	Mensal	2.500,00	0,000906%	11,15%	2.813,73	0,001019%	Opea
Agente Fiduciário	Anual	14.000,00	0,005072%	12,15%	15.936,25	0,005774%	OT
Agência de Rating*	Anual	30.000,00	0,010870%	14,25%	34.985,42	0,012676%	Fitch
Instituição Custodiante	Anual	6.000,00	0,002174%	11,15%	6.752,95	0,002447%	OT
Liquidante e Escriturador	Mensal	600,00	0,000217%	14,25%	699,71	0,000254%	Opea SCD
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	3.200,00	0,001159%	0,00%	3.200,00	0,001159%	Definido pela Opea
Contabilidade	Mensal	260,00	0,000094%	0,00%	260,00	0,000094%	Definido pela Opea
B3: Custódia do Lastro	Mensal	1.987,20	0,000720%	0,00%	1.987,20	0,000720%	B3
Total anual		**117.366,40**	**0,0425241%**		**130.002,31**	**0,047102%**	

*** Após o pagamento da primeira renovação de rating no valor estiuplado no quadro, o valor líquido da Agência de Rating passará a ser de R$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais) a cada renovação de rating posteriori.**

Página
000067/000074

Registro Nº
1.990.825
30/12/2025

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

ANEXO IV

CONTAS DE RECEBIMENTO

Cedente	Banco	Agência	Conta	Proporção (%)
SUKCES GAMON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.	Santander	0986	13002124-0	19,79
SUKCES STRUMIEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.	Santander	0986	13002121-9	40,42
SUKCES RZEKA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.	Santander	0986	13002118-5	9,74
SUKCES KLAPON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.	Santander	0986	13002123-3	30,06

Página 000068/000074	Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Registro Nº
1.990.825
30/12/2025

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

58

Página
000069/000074

Registro Nº
1.990.825
30/12/2025

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Docusign Envelope ID: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47

ANEXO V

APONTAMENTOS

Descrição do Imóvel:	Ônus
Imóvel Araguaína	Consta averbado na matrícula nº 108.869 do Registro de Imóveis de Araguaína/TO (**R.2-M-108.869-04/07/2025-Prot.173.550**), alienação fiduciária em garantia ao pagamento do parcelamento do preço de aquisição, em favor do proprietário anterior, conforme "Escritura Pública de Compra e Venda de Bem Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia", lavrada em 01/07/2025, do livro nº 7.176, às folhas 011/026, do 14º Tabelião de Notas Dr. Paulo Tupinambá Vampré, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

Registro Nº
1.990.825
30/12/2025

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

docusign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: AC305FEF-BB4D-4B4C-9BD3-7AC7ED781E47
Status: Concluído
Assunto: Complete with Docusign: CRI Succespar - Contrato de Cessão (CB 24.12.25) v.final.docx
Envelope fonte:
Documentar páginas: 69
Assinaturas: 6
Certificar páginas: 5
Rubrica: 0
Assinatura guiada: Ativado
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:
Ana Campos
AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 949 - ANDAR 10
PINHEIROS
SP, SP 05426-100
Ana.Campos@cesconbarrieu.com.br
Endereço IP: 2804:14d:2a90:8

Rastreamento de registros

Status: Original
24/12/2025 14:19:23
Portador: Ana Campos
Ana.Campos@cesconbarrieu.com.br
Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
César Augusto Pires Viana ID: 003.755.399-21 cesar.viana@succespar.com.br Ecoville SA Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP-Brasil Emissor: AC SAFEWEB RFB v5 CPF do signatário: 00375539921 Assunto: CN=CESAR AUGUSTO PIRES VIANA:00375539921	DocuSigned by: 940E8F9D96504E8... Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo Usando endereço IP: 143.0.116.246 Política de certificado: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.48 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://repositorio.acsafeweb.com.br/ac-safewebrfb/dpc-acsafewebrfb.pdf	Enviado: 24/12/2025 14:23:58 Reenviado: 24/12/2025 15:13:43 Visualizado: 24/12/2025 15:21:24 Assinado: 24/12/2025 15:22:49
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 24/12/2025 15:21:24 ID: e87587e1-34ca-4375-9331-931e53c0146d		
Lucas Figueiredo de Oliveira ID: 089.386.769-19 lucas.oliveira@opea.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP-Brasil Emissor: AC SAFEWEB RFB v5 CPF do signatário: 08938676919 Assunto: CN=LUCAS FIGUEIREDO DE OLIVEIRA:08938676919	Signed by: Lucas Figueiredo de Oliveira CEF575E90AD147E... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 187.10.241.77 Política de certificado: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.48 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://repositorio.acsafeweb.com.br/ac-safewebrfb/dpc-acsafewebrfb.pdf	Enviado: 24/12/2025 14:23:58 Visualizado: 24/12/2025 14:28:41 Assinado: 24/12/2025 14:30:47
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 24/12/2025 14:28:41 ID: 496ec6ce-f25e-485c-98ea-888abe58277f		

Registro Nº
1.990.825
30/12/2025

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
THIAGO STOROLI LUCAS ID: 470.335.718-60 thiago.storoli@opea.com.br Procurador Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP-Brasil Emissor: AC SAFEWEB RFB v5 CPF do signatário: 47033571860 Assunto: CN=THIAGO STOROLI LUCAS:47033571860	 Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 187.101.9.56 Política de certificado: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.48 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://repositorio.acsafeweb.com.br/ac-safewebrfb/dpc-acsafewebrfb.pdf	Enviado: 24/12/2025 14:23:59 Visualizado: 24/12/2025 14:59:03 Assinado: 24/12/2025 14:59:51
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 24/12/2025 14:59:03 ID: 6dfa45cc-ae3d-4c28-99f8-d93abd7ec137		

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data

Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Robson Mechi Nunes robson.nunes@succespar.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 24/12/2025 14:28:54 ID: 72f182bf-5815-4888-9670-12e40c6b2c7a	**Visualizado** Usando endereço IP: 172.226.128.0 Visualizado com o uso de celular	Enviado: 24/12/2025 14:23:59 Visualizado: 24/12/2025 14:28:54

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	24/12/2025 14:23:59
Entrega certificada	Segurança verificada	24/12/2025 14:59:03
Assinatura concluída	Segurança verificada	24/12/2025 14:59:51
Concluído	Segurança verificada	24/12/2025 15:22:51

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico criado em: 08/05/2020 11:11:43

Partes concordam em: César Augusto Pires Viana, Lucas Figueiredo de Oliveira, THIAGO STOROLI LUCAS, Robson Mechi Nunes

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Cescon Barrieu Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Página
000073/000074

Registro Nº
1.990.825
30/12/2025

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Cescon Barrieu Advogados:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: rafael.alves@cesconbarrieu.com.br

To advise Cescon Barrieu Advogados of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Cescon Barrieu Advogados

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Cescon Barrieu Advogados

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

Protocolo nº 2.401.273 de 30/12/2025 às 08:03:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.990.825** em **30/12/2025** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.962,86	R$ 4.252,60	R$ 2.910,66	R$ 787,52	R$ 1.026,93	R$ 718,21	R$ 313,62	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 24.972,40

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Cescon Barrieu Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Cescon Barrieu Advogados during the course of your relationship with Cescon Barrieu Advogados.

6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Radislau Lamotta

Rua Benjamin Constant, 152 - Centro
Tel.: (XX11) 3107-0031 - (XX11) 3106-3142 - Email: 6rtd@6rtd.com.br - Site: www.6rtd.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 1.991.289 de 14/01/2026

Certifico e dou fé que o documento eletrônico, contendo **78 (setenta e oito) páginas** (arquivo anexo), foi apresentado em 14/01/2026, protocolado sob nº 2.412.837, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.991.289** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 no Livro de Registro B deste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:
ADITAMENTO/AVERBAÇÃO ELETRÔNICA

Certifico, **ainda**, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:
CESAR AUGUSTO PIRES VIANA:00375539921(Padrão: ICP-Brasil)
DocuSign\:(Padrão: Privado(não ICP-Brasil))
LUCAS FIGUEIREDO DE OLIVEIRA:08938676919(Padrão: ICP-Brasil)
THIAGO STOROLI LUCAS:47033571860(Padrão: ICP-Brasil)

As assinaturas digitais qualificadas, com adoção do padrão ICP-Brasil, são verificadas e validadas pelo registrador, de acordo com as normas previstas em lei. No caso de assinaturas eletrônicas com utilização de padrões privados(não ICP-Brasil), o registrador faz apenas uma verificação junto à empresa responsável pelo padrão, a quem cabe a responsabilidade pela validade das assinaturas.

São Paulo, 14 de janeiro de 2026

Assinado eletronicamente

Antonio Vilmar Carneiro
Escrevente Autorizado

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site:
servicos.cdtsp.com.br/validarregistro
e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00271220761789456

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:
https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital
1136544TIEB000012013EE26Y

Página 000001/000078	Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Registro Nº **1.991.289** **14/01/2026**

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

1º (PRIMEIRO) ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente "*1º (Primeiro) Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" (doravante designado como "Aditamento"), as partes abaixo qualificadas:

SUKCES GAMON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Avenida Ibirapuera, nº 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 12, Indianópolis, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.028-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 61.873.104/0001-03, e registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35267480091, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Gamon");

SUKCES STRUMIEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Avenida Ibirapuera, nº 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 14, Indianópolis, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.028-900, inscrita no CNPJ sob o nº 61.860.393/0001-06, e registrada perante a JUCESP sob o NIRE 35267474694, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Strumien");

SUKCES RZEKA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Alameda dos Arapanes, nº 631, bloco II, conjunto 111, sala 08, Moema, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.524-001, inscrita no CNPJ sob o nº 60.507.656/0001-27, e registrada perante a JUCESP sob o NIRE 35266255816, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Rzeka");

SUKCES KLAPON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Avenida Ibirapuera, nº 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 17, Indianópolis, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.028-900, inscrita no CNPJ sob o nº 61.841.741/0001-90, e registrada perante a JUCESP sob o NIRE 35267464061, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Klapon" e, em conjunto com a Gamon, a Strumien, a Rzeka e a Klapon, "Cedentes"); e

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 477, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 e perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.157.648, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Cessionária" ou "Securitizadora");

sendo as Cedentes e a Cessionária doravante designados, em conjunto e indistintamente, as "Partes";

CONSIDERANDO QUE:

(a) em 24 de dezembro de 2025, as Partes celebraram o *"Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças"* ("Contrato");

Página 000002/000078

Registro Nº 1.991.289 14/01/2026

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

(b) em razão (i) da celebração de determinados Documentos da Operação, que não haviam sido assinados quando da celebração do Contrato de Cessão (conforme definido no Termo de Securitização); e (ii) de determinadas condições comerciais ajustadas entre as partes de determinados Documentos da Operação, as Partes, em conjunto, decidiram alterar o Termo de Securitização;

(c) os CRI não foram subscritos e integralizados até a presente data, de modo que não se faz necessária nova aprovação societária pela Emissora, pelas Cedentes ou aprovação por Assembleia Geral especialmente convocada para este fim;

(d) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Aditamento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé; e

(e) em decorrência das alterações realizadas no Contrato por meio deste Aditamento, as Partes desejam consolidar o Contrato na forma do **Anexo A** deste Aditamento.

RESOLVEM as Partes aditar o Contrato, por meio do presente Aditamento, que se regerá de acordo com as cláusulas e condições a seguir dispostas.

DEFINIÇÕES

1.1 Os termos iniciados com letras maiúsculas utilizados neste Aditamento que não estiverem aqui expressamente definidos terão os respectivos significados que lhes foram atribuídos no Contrato.

ALTERAÇÕES

2.1 Tendo em vista o disposto no Considerando "(b)" acima, as Partes resolvem **(i)** alterar os "Considerandos" do Contrato para refletir os documentos já celebrados; **(ii)** alterar a Cláusula 3.3.2 do Contrato, que passa a vigorar com a redação prevista no Anexo A ao presente Aditamento.

RATIFICAÇÕES

3.1 Todos os termos e condições do Contrato que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento não implicam em novação, e são, neste ato, ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

3.2 No caso de qualquer conflito entre os termos e condições deste Aditamento e do Contrato, prevalecerão os termos e condições do Contrato.

DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1 As disposições do Contrato complementam o presente Aditamento para efeito de interpretação e perfeito entendimento dos negócios aqui tratados.

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

4.2 As Partes declaram, mútua e expressamente, que este Aditamento foi celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando seus sucessores a qualquer título e respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

5.1 Legislação Aplicável: Este instrumento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

5.2 Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas que se originarem deste instrumento.

ASSINATURA ELETRÔNICA

6.1 Assinatura Eletrônica: As Partes concordam que, nos termos da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme em vigor, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor, este Aditamento poderá ser firmado de maneira digital por todos os seus signatários.

6.1.1 Para fins do disposto nesta Cláusula 6.1, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, com a emissão de certificado digital nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, a fim de verificar sua integridade.

6.1.2 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 Aditamento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

6.2 Este Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este Aditamento em local diverso, o local de celebração deste Aditamento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

E, por estarem, assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Aditamento em 1 (uma) via eletrônica, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º, da Lei Federal nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

São Paulo, 28 de dezembro de 2025.

(Assinaturas se encontram nas páginas seguintes)

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

Página
000005/000078

Registro Nº
1.991.289
14/01/2026

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

(Página 1/2 de assinaturas do 1º (Primeiro) Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças)

SUKCES GAMON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

SUKCES STRUMIEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

SUKCES RZEKA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Página 000006/000078	Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.
Registro Nº **1.991.289** **14/01/2026**	

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

[Página 2/2 de assinaturas do *1º (Primeiro) Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*]

SUKCES KLAPON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Página 000007/000078	Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Registro Nº
1.991.289
14/01/2026

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

ANEXO A

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO E AQUISIÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente *"Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças"* ("Contrato"), as partes:

SUKCES GAMON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Avenida Ibirapuera, nº 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 12, Indianópolis, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.028-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 61.873.104/0001-03, e registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35267480091, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Gamon");

SUKCES STRUMIEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Avenida Ibirapuera, nº 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 14, Indianópolis, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.028-900, inscrita no CNPJ sob o nº 61.860.393/0001-06, e registrada perante a JUCESP sob o NIRE 35267474694, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Strumien");

SUKCES RZEKA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Alameda dos Arapanes, nº 631, bloco II, conjunto 111, sala 08, Moema, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.524-001, inscrita no CNPJ sob o nº 60.507.656/0001-27, e registrada perante a JUCESP sob o NIRE 35266255816, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Rzeka");

SUKCES KLAPON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Avenida Ibirapuera, nº 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 17, Indianópolis, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.028-900, inscrita no CNPJ sob o nº 61.841.741/0001-90, e registrada perante a JUCESP sob o NIRE 35267464061, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Klapon" e, em conjunto com a Gamon, a Strumien, a Rzeka e a Klapon, "Cedentes"); e

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 477, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 e perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.157.648, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Cessionária" ou "Securitizadora");

(os Cedentes e a Cessionária doravante denominados, em conjunto, "Partes" e, individual e indistintamente, "Parte");

Página 000008/000078

Registro Nº **1.991.289** **14/01/2026**

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

CONSIDERANDO QUE:

a) a Gamon, na qualidade de locadora, celebrou com a **SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 06.057.223/0001-71 ("Devedora"), na qualidade de locatária, em 21 de outubro de 2025, o "Instrumento Particular de Contrato de Locação Urbano Para Fins Não Residenciais" ("Contrato de Locação Araruama"), por meio do qual a Gamon se comprometeu a alugar determinado imóvel à Devedora, conforme descrito no Anexo I deste instrumento ("Imóvel Araruama");

b) a Strumien, na qualidade de locadora, celebrou com a Devedora, na qualidade de locatária, em 21 de outubro de 2025, o "Instrumento Particular de Contrato de Locação Urbano Para Fins Não Residenciais" ("Contrato de Locação Ribeirão Preto"), por meio do qual a Strumien se comprometeu a alugar determinado imóvel à Devedora, conforme descrito no Anexo I deste instrumento ("Imóvel Ribeirão Preto");

c) a SPCV S.A., na qualidade de locadora cedente, a Rzeka, na qualidade de locadora cessionária, e a Devedora, na qualidade de locatária, celebraram, 18 de fevereiro de 2025, o "Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial", conforme aditado em 17 de março de 2025, em 03 de junho de 2025 e em 30 de junho de 2025 ("Contrato de Locação Araguaína"), por meio do qual a Rzeka se comprometeu a alugar determinado imóvel à Devedora, conforme descrito no Anexo I deste instrumento ("Imóvel Araguaína");

d) a Klapon, na qualidade de locadora, e a Devedora, na qualidade de locatária, celebraram, 24 de novembro de 2025, o "Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel", ("Contrato de Locação Capão Redondo" e, quando em conjunto com o Contrato de Locação Araruama, o Contrato de Locação Ribeirão Preto e o Contrato de Locação Araguaína, "Contratos de Locação"), por meio do qual a Klapon se comprometeu a alugar determinado imóvel à Devedora, conforme descrito no Anexo I deste instrumento ("Imóvel Capão Redondo" e, em conjunto com o Imóvel Araruama, o Imóvel Ribeirão Preto e o Imóvel Araguaína, "Imóveis");

e) os Cedentes são titulares da totalidade dos direitos creditórios oriundos dos Contratos de Locação, os quais incluem a totalidade dos aluguéis mensais, bem como, conforme aplicável, dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, seguros, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos legais e/ou contratuais decorrentes dos Contratos de Locação, a partir do mês de janeiro de 2026 (inclusive) (quando em conjunto, os "Créditos Imobiliários");

f) a Cessionária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, sob o n.º 477, categoria S1, nos termos da Resolução CVM n.º 60,

Página 000009/000078

Registro Nº **1.991.289** **14/01/2026**

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 6º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei n.º 9.514") e da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei n.º 14.430");

g) os Cedentes desejam ceder à Securitizadora a totalidade dos Créditos Imobiliários, os quais serão representados por 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário integrais ("CCI"), emitidas nos termos da *"Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural e Outras Avenças"*, celebrada em 24 de dezembro de 2025, entre a Cessionária e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Bairro Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente);

h) os Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 488ª emissão, em série única, da Cessionária ("Emissão" e "CRI", respectivamente), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 488ª (Quadringentésima Octogésima Oitava) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastrados em Créditos Imobiliários Devidos pela Sendas Distribuidora S.A.*" celebrado em 22 de dezembro de 2025, entre a Cessionária e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização"), sendo que os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII, alínea (a) da Resolução CVM n.º 160, de 13 de junho de 2022 ("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, conforme definidos nos artigos 11 e, conforme aplicável, 13, da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente);

i) em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definidas), serão outorgadas a Alienação Fiduciária e o Endosso dos Seguros (conforme abaixo definidas);

j) a Oferta contará com a intermediação de instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), sob o regime de garantia firme, nos termos do *"Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 488ª (Quadringentésima Octogésima Oitava) Emissão, em Classe e Série Única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Sendas Distribuidora S.A."*, a ser celebrado entre o Coordenador Líder, a Cessionária e os Cedentes ("Contrato de Distribuição"); e

Página 000010/000078

Registro Nº 1.991.289 14/01/2026

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

k) fazem parte da Oferta os seguintes documentos (em conjunto, "Documentos da Operação"): (i) os Contratos de Locação; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) as CCI; (iv) os Contratos de Alienação Fiduciária (conforme abaixo definido); (v) este Contrato; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) o Termo de Securitização; (viii) as intenções de investimento nos CRI; (ix) os avisos, anúncios e comunicados divulgados no âmbito da Oferta; (x) quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento nos CRI; e (xi) os demais instrumentos celebrados ou que venham a ser celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta e demais contratos, anexos, e outros títulos e documentos firmados no âmbito dos instrumentos acima referidos (conforme prorrogados, alterados e/ou aditados de tempos em tempos).

RESOLVEM as Partes celebrar o presente Contrato, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

6.3 Definições. Para os fins deste Contrato, adotam-se as definições estabelecidas ao longo deste Contrato. Além disso, (i) quando exigido pelo contexto, as definições contidas neste Contrato aplicar-se-ão tanto ao singular quanto ao plural e o masculino incluirá o feminino e vice versa; (ii) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto em contrário; (iii) referências a disposições legais serão interpretadas como referências a tais disposições conforme alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (iv) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Contrato, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens ou anexos deste Contrato, conforme o caso; (v) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; (vi) salvo disposição em contrário, todos os prazos previstos neste Contrato serão contados na forma prevista no artigo 224 na Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil"), isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento; e (vii) os *Considerandos* deste instrumento são considerados como sendo parte integrante do presente Contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO DO CONTRATO

2.1. Objeto. O objeto deste Contrato é a cessão pelos Cedentes à Cessionária, de forma irrevogável e irretratável, da totalidade dos Créditos Imobiliários, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, seguros, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais, os quais se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza que impeçam a presente cessão, observado o disposto neste Contrato ("Cessão de Créditos").

Página 000011/000078	Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Registro Nº **1.991.289** **14/01/2026**

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

2.1.1. Nos termos dos artigos 287 e 893 do Código Civil e artigos 21 e 22 da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei n.º 10.931"), a Cessão de Créditos compreende, além da cessão do direito ao recebimento dos Créditos Imobiliários, a cessão de todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, valores, presentes e futuros, devidos pela Devedora aos Cedentes, bem como acessórios e ações detidos pelos Cedentes e inerentes aos Créditos Imobiliários.

2.2. Posição Contratual. Fica desde já ajustado entre as Partes que o presente Contrato se limita à Cessão de Créditos, não representando, em qualquer momento, presente ou futuro, e em nenhuma hipótese, a assunção, pela Cessionária, da posição contratual dos Cedentes nos Contratos de Locação, cabendo à Cessionária e aos Cedentes, entretanto, tomar todas as medidas asseguradas que estejam em sua esfera de atuação para preservar os Créditos Imobiliários.

2.3. Cessão Boa, Firme e Valiosa. Os Cedentes se obrigam a adotar, em benefício da Cessionária, todas as medidas que se fizerem necessárias para que a presente Cessão de Créditos seja sempre boa, firme e valiosa, devendo informar à Cessionária em 05 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento da citação ou notificação contra si apresentada por terceiros, que possa afetar a validade e existência dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias (conforme abaixo definido), conforme o caso, observado que, caso os Cedentes recebam citação ou notificação que apresente prazo de resposta inferior a 05 (cinco) Dias Úteis, comprometem-se a encaminhar tal citação ou notificação à Cessionária em tempo hábil para resposta.

2.4. Emissão dos CRI. Este Contrato se destina a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários, a serem integralmente representados pelas CCI, serão vinculados à Emissão, como lastro dos CRI.

2.5. Vinculação dos Pagamentos dos Créditos Imobiliários aos CRI. Os pagamentos decorrentes dos Contratos de Locação, enquanto depositados na Conta do Patrimônio Separado (conforme abaixo definido), integrarão o lastro dos CRI até sua data de resgate ou pagamento integral. Todos e quaisquer recursos relativos a pagamentos dos Créditos Imobiliários, bem como da excussão das Garantias, serão expressamente vinculados aos CRI, não estando sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Cessionária, por força do regime fiduciário a ser constituído pela Cessionária por meio do Termo de Securitização. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, a serem representados pelas CCI, as Garantias, quando constituídas, e a Conta do Patrimônio Separado estarão sujeitos às seguintes condições:

(i) constituirão patrimônio separado ("Patrimônio Separado"), não se confundindo com o patrimônio comum da Cessionária ou com outros patrimônios separados de titularidade da Cessionária decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis ou títulos de securitização;

Página 000012/000078

Registro Nº **1.991.289** **14/01/2026**

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

(ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Cessionária até que se complete a amortização integral dos CRI, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas no Termo de Securitização, conforme 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 Cessionária por qualquer obrigação;

(v) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam; e

(vi) responderão somente pelas obrigações inerentes aos CRI.

2.6. Destinação das Sobras. Após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, observada a ordem e prioridade de pagamentos prevista no Termo de Securitização, sobejarem Créditos Imobiliários ("Sobras de Créditos Imobiliários"), seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Cessionária aos Cedentes, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da elaboração do Termo de Quitação das Obrigações Garantidas pela Securitizadora. Ainda, caso os Cedentes e/ou a Devedora estejam devidamente adimplentes com suas obrigações, as Sobras de Créditos Imobiliários apuradas no mês anterior poderão ser liberadas aos Cedentes após o pagamento da parcela mensal dos CRI devida no mês em referência, conforme a ordem e prioridade de pagamentos prevista no Termo de Securitização. Os créditos na forma de recursos líquidos de tributos deverão ser depositados, pela Cessionária, nas contas correntes indicadas no Anexo IV do presente Contrato ("Contas de Recebimento").

2.7.1. O "Termo de Quitação das Obrigações Garantidas" deverá ser elaborado pela Securitizadora no prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

2.7. Destinação de Indenização. Caso seja devido qualquer montante a título de Indenização (conforme abaixo definido) no âmbito dos Contratos de Locação, este deverá ser pago diretamente, pela Devedora à Cessionária, nos termos deste Contrato, sendo certo que a Cessionária deverá utilizar os recursos decorrentes da Indenização para quitação das Obrigações Garantidas.

2.7.1. A Cedente deverá informar a Securitizadora em até 2 (dois) Dias Úteis acerca de todo e qualquer recebimento de recursos a título de Indenização, bem como encaminhar a comprovação

Página 000013/000078

Registro Nº **1.991.289** **14/01/2026**

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

da transferência destes recursos oriundos da Indenização para a Conta Centralizadora.

2.7.2. Após o recebimento de qualquer Indenização, a Cessionária, na qualidade de emissora dos CRI, deverá realizar, obrigatoriamente: (a) o resgate antecipado da totalidade dos CRI, caso seja recebida a Indenização em valor igual ou superior ao saldo em aberto dos CRI; ou (b) a amortização extraordinária dos CRI, caso seja recebida Indenização em valor inferior ao saldo em aberto dos CRI, observados os prazos e procedimentos previstos no Termo de Securitização; sendo certo que, no caso de sobejarem valores recebidos a título de Indenização após o resgate antecipado da totalidade dos CRI ("Sobras de Indenização"), tais Sobras de Indenização devem ser restituídas pela Cessionária aos respectivos Cedentes, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do referido recebimento pela Securitizadora do Termo de Quitação das Obrigações Garantidas.

2.7.3. Para fins deste Contrato, "Indenização" significa qualquer indenização a ser paga pela Devedora ou eventuais garantidores aos Cedentes nos casos previstos nos respectivos Contratos de Locação.

2.8. Notificação à Devedora. Os Cedentes se obrigam a, até a primeira data de integralização dos CRI, enviar notificação à Devedora sobre a presente Cessão de Créditos, nos termos da minuta de notificação constante do Anexo II deste Contrato ("Notificação de Cessão"), conforme previsto no artigo 290 do Código Civil, bem como instruindo a Devedora a efetuar os pagamentos relativos aos Créditos Imobiliários diretamente e prioritariamente na conta corrente n.º 98765-0, agência 0910, do **ITAÚ UNIBANCO S.A.** (n.º 341), de titularidade da Securitizadora, vinculada ao Patrimônio Separado dos CRI ("Conta Arrecadadora") ou, alternativamente, se assim solicitado pela Securitizadora na conta corrente n.º 12620-9, agência 0001, de titularidade da Securitizadora e vinculado ao Patrimônio Separado dos CRI na Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (535) ("Conta Centralizadora" e em conjunto ou alternativamente com Conta Arrecadadora, conforme aplicável, "Conta do Patrimônio Separado").

2.9. Os Cedentes deverão enviar o comprovante de envio da Notificação de Cessão à Cessionária previamente à primeira data de integralização dos CRI.

2.10. Exigências da CVM, da B3 ou de Entidade Autorreguladora. Em decorrência do estabelecido na Cláusula 2.4 acima, os Cedentes e a Cessionária declaram seu conhecimento de que a B3, a CVM e/ou ainda qualquer entidade autorreguladora em que os CRI venham a ser depositados, distribuídos e/ou negociados poderão fazer exigências relacionadas com a emissão dos CRI, hipótese em que os Cedentes se comprometem a colaborar com a Cessionária e com o Agente Fiduciário para sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela B3, a CVM e/ou ainda qualquer entidade autorreguladora em que os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados, conforme venha a ser solicitado pela

Página 000014/000078

Registro Nº **1.991.289** **14/01/2026**

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

Cessionária e/ou pelo Agente Fiduciário.

CLÁUSULA TERCEIRA – VALOR NOMINAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E VALOR DA CESSÃO

3.1. Valor Nominal dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, a serem representados pelas CCI, objeto do presente Contrato têm, na presente data, o valor nominal de R$ 534.151.740,00 (quinhentos e trinta e quatro milhões, cento e cinquenta e um mil e setecentos e quarenta reais) ("Valor Nominal dos Créditos Imobiliários").

3.2. Valor da Cessão. Observado o disposto na Cláusula 3.2.1 abaixo, pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará aos Cedentes, após o cumprimento das Condições Precedentes, o valor total de R$ R$ 276.000.000,00 (duzentos e setenta e seis milhões de reais) ("Valor da Cessão Total"), correspondente à soma dos valores de cessão dos Créditos Imobiliários decorrentes de cada um dos Contratos de Locação, sendo que:

(a) pela cessão dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Araruama, a Cessionária pagará à Gamon, na respectiva Conta de Recebimento, o montante correspondente a R$ 54.615.362,44 (cinquenta e quatro milhões, seiscentos e quinze mil, trezentos e sessenta e dois reais e quarenta e quatro centavos), observado o disposto na Cláusula 3.2.1 abaixo ("Valor da Cessão Araruama");

(b) pela cessão dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Ribeirão Preto, a Cessionária pagará à Strumien, na respectiva Conta de Recebimento, o montante correspondente a R$ 111.561.859,33 (cento e onze milhões, quinhentos e sessenta e um mil, oitocentos e cinquenta e nove reais e trinta e três centavos), observado o disposto na Cláusula 3.2.1 abaixo ("Valor da Cessão Ribeirão Preto");

(c) pela cessão dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Araguaina, a Cessionária pagará à Rzeka, na respectiva Conta de Recebimento, o montante correspondente a R$ R$ 26.869.802,96 (vinte e seis milhões, oitocentos e sessenta e nove mil, oitocentos e dois reais e noventa e seis centavos), observado o disposto na Cláusula 3.2.1 abaixo ("Valor da Cessão Araguaina"); e

(d) pela cessão dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Capão Redondo, a Cessionária pagará à Klapon, na respectiva Conta de Recebimento, o montante correspondente a R$ 82.952.975,27 (oitenta e dois milhões, novecentos e cinquenta e dois mil, novecentos e setenta e cinco reais e vinte e sete centavos), observado o disposto na Cláusula 3.2.1 abaixo ("Valor da Cessão Ribeirão Preto").

Página
000015/000078

Registro Nº
1.991.289
14/01/2026

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

3.2.1. Serão descontados do Valor da Cessão Total, por conta e ordem dos Cedentes, na proporção que cada valor de cessão representa em face do Valor da Cessão Total: (a) o montante correspondente às despesas incorridas com a estruturação da Oferta, conforme descritas no Anexo III deste Contrato ("Despesas Iniciais"); e (b) o montante necessário para a constituição do Fundo de Despesas (conforme abaixo definido), que será utilizado para o pagamento das despesas recorrentes da Operação de Securitização, conforme descritas no Anexo III deste Contrato ("Despesas Recorrentes"). Todos os demais custos extraordinários da Operação de Securitização serão pagos nos termos previstos neste Contrato e no Termo de Securitização.

3.2.2. Ainda, será descontado do Valor da Cessão Araguaína o montante correspondente a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) ("Valor Inicial do Fundo para Quitação da Dívida Existente"), o qual, uma vez depositado na Conta do Patrimônio Separado, comporá o fundo para quitação da "*Escritura Pública de Compra e Venda de Bem Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia*", lavrada em 01/07/2025, do livro nº 7.176, às folhas 011/026, do 14º Tabelião de Notas Dr. Paulo Tupinambá Vampré, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("Dívida Existente" e "Fundo para Quitação da Dívida Existente", respectivamente) e será utilizado, pela Cessionária, para quitação da Dívida Existente, nos termos da Cláusula 12.6 para fins de liberação a alienação fiduciária existente sobre o Imóvel Araguaína, objeto da matrícula nº 108.869 do Registro de Imóveis de Araguaína, estado do Tocantins.

3.2.3. Descontados os valores indicados nas Cláusulas 3.2.1. e 3.2.2 acima, o que sobejar do Valor da Cessão Total será liberado pela Cessionária aos Cedentes, nas Contas de Recebimento, à vista e em moeda corrente nacional. O pagamento do Valor da Cessão Total pela Cessionária, considerando os descontos descritos nas Cláusulas 3.2.1. e 3.2.2 acima, deverá ser realizado no mesmo Dia Útil da data em que ocorrer a integralização dos CRI, desde que todas as Condições Precedentes da Integralização e as Condições Precedentes da Cessão de Créditos estejam cumpridas, conforme previstas no Termo de Securitização e neste Contrato, respectivamente, e que os recursos referentes à integralização dos CRI sejam recebidos na Conta do Patrimônio Separado até às 16h. Excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, caso a Securitizadora tenha recebido algum montante dos recursos decorrentes da integralização dos CRI apenas após às 16h (exclusive), esta fará seus melhores esforços para que a liberação destes recursos para os Cedentes ocorra na mesma data e, caso não seja possível, a Securitizadora poderá realizar a liberação destes recursos no Dia Útil imediatamente subsequente, sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, multas, acréscimo, tributos ou correção monetária.

3.2.4. Após o pagamento do Valor da Cessão Total, será dada, pelos Cedentes à Cessionária, plena e geral quitação em relação aos valores pagos, valendo o comprovante de transferência/depósito nas respectivas Contas de Recebimento, na forma prevista na Cláusula 3.2.3. acima, como comprovante de referida quitação.

Página 000016/000078

Registro Nº 1.991.289 14/01/2026

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

3.3. Solidariedade dos Cedentes: Os Cedentes responderão solidariamente pelo pagamento das obrigações pecuniárias descritas neste Contrato.

3.3.1. O Cedente que vier a honrar pagamento em nome de outro Cedente sub-rogar-se-á nos direitos de crédito da Cessionária contra o outro Cedente até o limite da parcela da obrigação pecuniária efetivamente por ele honrada. Os Cedentes, desde já, concordam e se obrigam a **(i)** somente após a integral quitação dos CRI, exigir e/ou demandar do outro por qualquer valor que tenha honrado nos termos desta Cláusula; e **(ii)** caso receba qualquer valor do outro Cedente em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos deste Contrato previamente à integral quitação dos CRI, repassar, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado da data de seu recebimento, a integralidade de tal valor à Cessionária.

3.3.2. Condições Precedentes da Cessão de Créditos. O pagamento do Valor da Cessão Total será realizado desde que atendidas as condições precedentes indicadas abaixo, observado o disposto na Cláusula 3.3.5 ("Condições Precedentes"):

(a) perfeita formalização do Contrato de Cessão, do Termo de Securitização, da Escritura de Emissão de CCI, da Alienação Fiduciária do Imóvel Araguaína, e do Contrato de Distribuição, entendendo-se como tal sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos das partes e obtenção das aprovações societárias necessárias para a Operação de Securitização e a Oferta, conforme aplicável;

(b) conclusão da diligência jurídica da Operação realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, em padrão de mercado e em termos satisfatórios à Securitizadora;

(c) recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora, a seu exclusivo critério e sem vedações de utilização, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação;

(d) protocolo deste Contrato no Cartório de RTD (conforme abaixo definido), nos termos da Cláusula 13.1 abaixo;

(e) registro do Termo de Securitização na B3;

Página 000017/000078

Registro Nº 1.991.289 14/01/2026

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

(f) custódia do Termo de Securitização e das CCI junto à Instituição Custodiante;

(g) implementação integral de todas as condições precedentes previstas no Termo de Securitização e no Contrato de Distribuição que não tenham sido renunciadas pelo Coordenador Líder;

(h) registro para colocação e negociação dos CRI junto à B3;

(i) registro da Oferta na CVM;

(j) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das declarações e informações prestadas pelos Cedentes e pela Cessionária neste Contrato e nos demais Documentos da Operação, que será confirmado através do envio da Declaração de Veracidade (conforme definida no Contrato de Distribuição);

(k) liquidação financeira da Oferta, mediante emissão, subscrição e integralização da totalidade dos CRI;

(l) não estar em curso nenhuma hipótese de Recompra Compulsória e/ou de Multa Indenizatória, conforme declarado pelos Cedentes por meio da Declaração de Veracidade (conforme definida no Contrato de Distribuição);

(m) prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária referente ao Imóvel Araguaína no respectivo cartório de registro de imóveis;

(n) cumprimento da totalidade das condições suspensivas eventualmente existentes nos Contratos de Locação, conforme comprovado por declarações emitidas por cada uma das Cedentes; e

(o) lavratura das escrituras públicas de compra e venda por meio das quais os Imóveis serão transferidos para os respectivos Cedentes ("Escrituras Públicas de Compra e Venda").

3.3.3. As Condições Precedentes acima poderão ser renunciadas pela Cessionária, em comum acordo com o Coordenador Líder, observado o disposto na Cláusula abaixo, desde que não tenha ocorrido a integralização de qualquer quantidade dos CRI.

3.3.4. A renúncia pelo Coordenador Líder, ou a concessão de prazo adicional que a Securitizadora, em comum acordo com o Coordenador Líder entender adequada, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes descritas acima não poderá **(i)** ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder e/ou da Cessionária, quanto ao cumprimento, pelos

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

Cedentes, de suas obrigações previstas no presente Contrato, ou **(ii)** impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder e/ou pela Cessionária, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no presente Contrato.

3.3.5. Após a integralização dos CRI e o atendimento de todas as Condições Precedentes, a Cessionária fará o pagamento do Valor da Cessão Total, nos termos da Cláusula 3.2 acima.

3.3.6. O não atendimento da totalidade das Condições Precedentes em até 60 (sessenta) dias a contar da presente data acarretará a rescisão de pleno direito do presente Contrato, não produzindo quaisquer efeitos de direito em relação à Cessão de Créditos, sem qualquer ônus às Partes.

3.4. Resolução da Cessão. A presente Cessão de Créditos será resolvida: (a) parcialmente quando a integralidade dos valores necessários para pagamento de todas as obrigações previstas no CRI no respectivo mês forem quitadas e houver excedente, conforme Termo de Securitização, ocasião em que os Créditos Imobiliários excedentes do respectivo mês serão restituídos aos Cedentes; e (b) totalmente quando a integralidade dos CRI tenha sido amortizada/resgatada, ocasião em que os Créditos Imobiliários remanescentes serão restituídos aos Cedentes.

CLÁUSULA QUARTA – RECOMPRA COMPULSÓRIA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, RECOMPRA FACULTATIVA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E MULTA INDENIZATÓRIA

4.1. Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários. Sujeito ao disposto nas Cláusulas 4.1.1 a 4.1.4 abaixo, a Securitizadora deverá exigir a recompra parcial ou total dos Créditos Imobiliários, exigindo imediatamente o pagamento, pelos Cedentes, dos valores devidos nos termos da Cláusula 4.1.5 e 4.1.7 abaixo ("Recompra Compulsória").

4.1.1. Caso ocorra qualquer um dos eventos abaixo relacionados ("Evento de Recompra Automática"), os Cedentes serão obrigados, de forma irrevogável e irretratável, a recomprar total ou parcialmente os Créditos Imobiliários:

(i) parcial, caso a Devedora fique inadimplente em relação ao pagamento de aluguel um determinado Contrato de Locação por prazo superior a 30 (trinta) dias contados do vencimento da respectiva prestação;

(ii) total, em caso de descumprimento por qualquer dos Cedentes de qualquer obrigação pecuniária a eles imposta em qualquer Documento da Operação (exceto pelos Contrato de Locação), conforme aplicável, que não seja sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data estipulada para pagamento, exceto se outro prazo de cura for expressamente previsto no

Página 000019/000078

Registro Nº **1.991.289** **14/01/2026**

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

respectivo documento, desde que tal descumprimento não tenha sido ocasionado por ato, omissão ou fato atribuível direta e comprovadamente à Cessionária ou empresas por ela contratadas;

(iii) parcial, caso sejam realizadas pelos Cedentes ou com sua concordância, e sem a anuência da Cessionária, a ser obtida mediante realização de Assembleia Especial de Investidores, quaisquer alterações ou aditamentos aos Contratos de Locação, que venham a impactar de forma negativa o prazo, as garantias outorgadas no âmbito dos Contratos de Locação, as Garantias, os termos, condições de pagamento e/ou os valores dos Créditos Imobiliários, o cálculo da Multa Indenizatória, e/ou quaisquer outros aspectos que possam impactar negativamente o fluxo de recebíveis dos Contratos de Locação ou que afetem negativamente os Documentos da Operação;

(iv) total, em caso de ocorrência de: (a) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou qualquer dos Cedentes; (b) pedido de autofalência formulado pela Devedora, qualquer dos Cedentes e/ou por quaisquer das controladas diretas ou indiretas da Devedora e/ou qualquer dos Cedentes; (c) pedido de falência da Devedora, qualquer dos Cedentes e/ou de quaisquer das controladas diretas ou indiretas da Devedora e/ou qualquer dos Cedentes, formulado por terceiros e não devidamente elidido no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, qualquer dos Cedentes e/ou de quaisquer das controladas diretas ou indiretas da Devedora e/ou qualquer dos Cedentes, pelas próprias sociedades, independentemente do processamento do respectivo pedido ou de sua concessão pelo juiz competente; (e) abertura de qualquer outra espécie de concurso de credores com relação à Devedora e/ou qualquer dos Cedentes; (f) pedido de suspensão de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial da Devedora, qualquer dos Cedentes e/ou de quaisquer das controladas diretas ou indiretas da Devedora e/ou qualquer dos Cedentes, nos termos do parágrafo 1º do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada; ou (g) qualquer evento análogo aos procedimentos previstos nos subitens (a) a (f) acima que caracterize comprovado estado de insolvência da Devedora, qualquer dos Cedentes e/ou de quaisquer das controladas diretas ou indiretas da Devedora e/ou qualquer dos Cedentes, nos termos da legislação aplicável;

(v) total, caso a Devedora, que, nesta data, não possui controle acionário detido por qualquer pessoa ou Grupo de Pessoas (conforme definido abaixo), passe a ter Controlador (conforme abaixo definido), inclusive por meio de aquisição de um número de ações representativo da maioria do capital social da Devedora, exceto se, em razão da referida transferência do controle acionário da Devedora, sejam atendidos cumulativamente os requisitos a seguir: (a) as ações da Devedora devem permanecer listadas, até a integral quitação dos CRI, no segmento especial de negociação de ações da B3, denominado "Novo Mercado", conforme "Regulamento do Novo Mercado"; (b) a alteração de controle não poderá causar o rebaixamento do rating nacional mais atualizado da Devedora ou dos CRI, dos dois o maior, a ser divulgado pela S&P, pela Fitch ou pela Moody's, disponível em data imediatamente anterior à assunção do controle direto ou indireto da Devedora; (c) o novo controlador ou integrantes de bloco de controle não estiver(em) inadimplente(s) e não

Página 000020/000078

Registro Nº **1.991.289** **14/01/2026**

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

tiver(em) histórico de inadimplência quanto ao pagamento de qualquer valor devido no âmbito de operações realizadas no mercado financeiro e/ou de capitais nacional; (d) o novo controlador ou integrantes de bloco de controle não tenha(m) violado a Legislação Anticorrupção (conforme definido abaixo); (e) o novo controlador ou integrantes de bloco de controle cumpra(m) as legislações vigentes, incluindo as leis relacionadas à não utilização de trabalho infantil, análogo ao escravo, incentivo à prostituição e violação dos direitos dos silvícolas, e adote(m) as melhores práticas de proteção ao meio ambiente, à segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante ao cumprimento das Leis Socioambientais (conforme definido abaixo); (f) não esteja(m) envolvido(s) em práticas contrárias à Legislação Anticorrupção; (g) o(s) novo(s) detentor(es) do Controle da Devedora não seja(m) entidade(s) ou pessoa(s) exposta(s) politicamente, nos termos da Resolução CVM n.º 50, de 31 de agosto de 2021, conforme em vigor; e (h) no que for aplicável, (h.1) não ser uma Contraparte Restrita (conforme definido abaixo) ou incorporada em um Território Sancionado (conforme definido abaixo) ou (h.2) não ser uma subsidiária das partes indicadas no item (h.1) retro uma Contraparte Restrita. Para fins do presente Contrato, (i) "Controle" e "Controlador" possuem os significados que lhes são atribuídos no artigo 116 da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor; e (ii) "Grupo de Pessoas" significa o grupo de pessoas (a) vinculadas por acordo de voto (incluindo, sem limitação, qualquer pessoa natural ou jurídica, fundo de investimento, condomínio, carteira de títulos, universalidade de direitos, ou outra forma de organização, residente, com domicílio ou com sede no Brasil ou no exterior), seja diretamente ou por meio de sociedades controladas, controladores ou sob controle comum; ou (b) entre as quais haja relação de controle; ou (c) sob controle comum; ou (d) que atuem representando um interesse comum. Incluem-se dentre os exemplos de pessoas representando um interesse comum (a) uma pessoa titular, direta ou indiretamente, de participação societária igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital social da outra pessoa; e (b) duas pessoas que tenham um terceiro investidor em comum que seja titular, direta ou indiretamente, de participação societária igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital de cada uma das duas pessoas. Quaisquer *joint ventures*, fundos ou clubes de investimento, fundações, associações, "*trusts*", condomínios, cooperativas, consórcios, carteiras de títulos, universalidades de direitos, ou quaisquer outras formas de organização ou empreendimento, constituídos no Brasil ou no exterior, serão considerados parte de um mesmo Grupo de Pessoas, sempre que duas ou mais entre tais entidades forem: (a) administradas ou geridas pela mesma pessoa jurídica ou por partes relacionadas a uma mesma pessoa jurídica; ou (b) tenham em comum a maioria de seus administradores, sendo certo que, no caso de fundos de investimentos com administrador comum, somente serão considerados como integrantes de um Grupo de Pessoas aqueles cuja decisão sobre o exercício de votos em Assembleias Gerais, nos termos dos respectivos regulamentos, for de responsabilidade do administrador, em caráter discricionário; (iii) "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

Página 000021/000078

Registro Nº **1.991.289** **14/01/2026**

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

Sanções (incluindo, aquelas emitidas pela República Federativa do Brasil), ou (2) que é, ou faz parte de um governo de um Território Sancionado, ou (3) de propriedade ou controlada por, ou agindo em nome de qualquer um dos anteriores; (iv) "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 nesta data incluem a Crimeia (conforme definido e interpretado nas aplicáveis leis e regulamentos de Sanções), Rússia, territórios de Donetsk e Luhansk, Zaporizhzhia e Kherson, Irã, Coréia do Norte, Síria, Cuba e Venezuela; e (v) "Sanções" significa qualquer economia ou comércio, leis, regulamentos, embargos, disposições de congelamento, proibições ou medidas restritivas relacionadas ao comércio, fazer negócios, investimentos, exportar, financiar ou disponibilizar ativos (ou outros semelhantes ou relacionados com qualquer do anterior) promulgada, aplicada, imposta ou administrada por qualquer autoridade sancionadora indicada a seguir (i) Conselho de Segurança das Nações Unidas, União Europeia, OFAC, os Departamentos do Tesouro e do Comércio dos Estados Unidos, o governo do Reino Unido, o Tesouro de Sua Majestade do Reino Unido, conforme aplicável; e/ou (ii) todo e qualquer país que a Emissora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico têm ligação, conforme aplicável; e/ou (iii) os governos, instituições ou agências de qualquer país ou entidade listados nos itens (i) e (ii) anteriores;

(vi) total, em caso de cisão, fusão, incorporação (incluindo incorporação de ações) ou qualquer outra forma de reestruturação societária envolvendo qualquer dos Cedentes, exceto se (a) a reorganização ocorrer entre as Cedentes, e entre controladas dos Cedentes, desde que os Cedentes permaneçam como Controladores das entidades resultantes; ou (b) em caso de cisão de algum dos Cedentes se a entidade que resultar da parcela cindida ou que venha a incorporá-la se torne coobrigada solidária dos Cedentes no âmbito deste Contrato e observe todos os demais requisitos previstos neste Contrato e demais Documentos da Operação, inclusive com relação ao cumprimento das Leis Socioambientais, Legislação Anticorrupção e não ser Contraparte Restrita ou incorporada em um Território Sancionado ("Reorganizações Societárias Permitidas");

(vii) cisão, fusão, incorporação (incluindo incorporação de ações) ou qualquer outra forma de reestruturação societária envolvendo a Devedora;

(viii) parcial, em caso de pagamento, pela Devedora, de Indenização referente a quaisquer dos Contratos de Locação (que não a totalidade dos Créditos Imobiliários), observados os prazos e procedimentos previstos nos respectivos Contratos de Locação, observada a Cláusula 4.1.7;

Página 000022/000078

Registro Nº **1.991.289** **14/01/2026**

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

(ix) total, em caso de qualquer alteração de controle de qualquer dos Cedentes, exceto se previamente deliberado em Assembleia Especial de Investidores, nos termos da cláusula 4.1.4. abaixo; e

(x) total, caso qualquer dos Cedentes e/ou a Devedora, ou qualquer parte a eles relacionada, pratique qualquer ato comprovado com o propósito de anular, invalidar ou tornar inexequível a presente Cessão de Créditos, este Contrato ou qualquer um dos Documentos da Operação, bem como o pagamento dos Créditos Imobiliários em favor da Cessionária.

4.1.2. A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo relacionados ("Evento de Recompra Não Automática" e em conjunto com os Eventos de Recompra Automática, "Eventos de Recompra Compulsória") pode acarretar a Recompra Compulsória não automática dos Créditos Imobiliários, parcial ou totalmente, aplicando-se o disposto na Cláusula 4.1.3 abaixo:

(i) parcial, caso não seja observado o prazo de 90 (noventa) dias contados da primeira data de integralização dos CRI, prorrogáveis automaticamente por mais um igual período em caso de formulação de exigências pelo respectivo cartório de registro de imóveis, desde que os Cedentes comprovem o atendimento tempestivo das exigências formuladas e prenotação seja mantida até o efetivo registro, para que os Contratos de Alienação Fiduciária estejam devidamente registradas nos respectivos cartórios de registro de imóveis competentes e, consequentemente, com as respectivas Alienações Fiduciárias de Imóveis plenamente constituídas. Neste caso, a Recompra Compulsória apenas será realizada para os Créditos Imobiliários vinculados aos Imóveis afetados pela ausência do registro, nos termos da Cláusula 4.1.7

(ii) total, em caso de transferência, oneração, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros por qualquer dos Cedentes, dos direitos e obrigações assumidos nos termos de qualquer um dos Documentos da Operação de que seja parte, sem o consentimento prévio por escrito da Cessionária, exceto se em decorrência de uma Reorganização Societária Permitida;

(iii) total, em caso de descumprimento por qualquer dos Cedentes de qualquer obrigação não pecuniária a eles imposta neste Contrato ou nos demais Documentos da Operação dos quais são parte, que não seja sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do respectivo inadimplemento, exceto se outro prazo de cura for expressamente previsto nos Documentos da Operação, desde que tal descumprimento afete de forma negativa os Créditos Imobiliários e/ou as Garantias;

Página 000023/000078

Registro Nº **1.991.289** **14/01/2026**

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

(iv) total, caso quaisquer das declarações ou garantias prestadas pelos Cedentes nos Documentos da Operação de que sejam partes seja comprovadamente falsa ou enganosa;

(v) total, caso quaisquer das declarações ou garantias prestadas pelos Cedentes nos Documentos da Operação de que sejam partes seja comprovadamente imprecisa ou incompleta, desde que cause um Efeito Adverso Relevante, conforme abaixo definido;

(vi) total, em caso de violação, por qualquer dos Cedentes, a Devedora ou por qualquer de seus eventuais sucessores, bem como respectivos representantes agindo em seu nome e benefício, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção, pela Devedora, qualquer dos Cedentes ou por qualquer de seus representantes agindo em seu nome e benefício. Para fins deste Contrato, "Legislação Anticorrupção" significa as Leis nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 14.133, de 1º de abril de 2021, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 7.492, de 16 de junho de 1986, e nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, as Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (*Foreign Corrupt Practices Act*) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (*United Kingdom Bribery Act*), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (*Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*), de 1997 , conforme aplicáveis aos Cedentes;

(vii) parcial, caso qualquer dos Imóveis seja objeto de penhora, arresto ou qualquer medida judicial de efeito similar, na forma prevista em lei. Neste caso, a Recompra Compulsória apenas será realizada para os Créditos Imobiliários vinculados aos Imóveis afetados, nos termos da Cláusula 4.1.6;

(viii) parcial, caso qualquer das Garantias se torne, por qualquer motivo, insuficiente, inábil, imprópria e/ou imprestável ao fim a que se destina;

(ix) parcial, caso, após o recebimento de qualquer Laudo de Avaliação Anual (conforme definido nos Contratos de Alienação Fiduciária), haja o descumprimento do LTV Máximo (conforme abaixo definido), desde que não seja realizada a recomposição da garantia por meio do Fundo de Garantia LTV (conforme abaixo definido), nos termos da Cláusula 12.7 abaixo. Neste caso, a Recompra Compulsória apenas será realizada no montante de Créditos Imobiliários necessários para cumprimento do LTV Máximo, nos termos da Cláusula 4.1.6. O LTV Máximo

Página 000024/000078

Registro Nº **1.991.289** **14/01/2026**

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

será apurado pela Cessionária, anualmente, sendo que o primeiro acompanhamento ocorrerá até a "Primeira Data de Verificação do LTV Máximo", qual seja, 20 de dezembro de 2026 e os demais até o mesmo dia dos anos subsequentes, ou no Dia Útil posterior, se tal dia for final de semana ou feriado "Data de Verificação do LTV Máximo". Para fins do presente Contrato, "LTV Máximo" significa, partir da Primeira Data de Verificação e em cada Data de Verificação do LTV Máximo subsequente, a razão entre (i) o saldo devedor dos CRI; e (ii) o somatório do Valor Atualizado (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária) dos Imóveis objeto das Alienações Fiduciárias e do valor depositado no Fundo de Garantia LTV, a qual deverá ser igual ou inferior a 65% (sessenta e cinco por cento), observados os termos previstos nas Escrituras de Alienação Fiduciária. Para fins de verificação pela Cessionária, as Cedentes deverão encaminhar o Laudo de Avaliação Anual atualizado com no mínimo 10 (dez) dias de antecedência de cada Data de Verificação do LTV Máximo;

(x) parcial, nas hipóteses de sinistro e/ou desapropriação de qualquer um dos Imóveis. Neste caso, a Recompra Compulsória será realizada apenas para os Créditos Imobiliários vinculados aos Imóveis afetados, nos termos da Cláusula 4.1.6;

(xi) total, em caso de decisão condenatória administrativa, judicial ou arbitral de violação, por qualquer dos Cedentes, pela Devedora ou por qualquer de seus eventuais sucessores ou parte a eles relacionada, de qualquer legislação ambiental em vigor, incluindo os dispositivos da Lei nº 6.938, de 13 de agosto de 1981 (Política Nacional do Meio Ambiente), das resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente, ou das demais leis e regulamentações ambientais supletivas ("Leis Socioambientais"), exceto se referido descumprimento não causar um Efeito Adverso Relevante. Para fins do presente Contrato, "Efeito Adverso Relevante" significa: (a) qualquer evento que possa impactar a Cessão de Créditos ou o fluxo de pagamento ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários nos prazos estabelecidos; (b) qualquer evento que possa afetar as Garantias; ou (c) qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, alteração ou efeito sobre qualquer dos Cedentes ou a Devedora, que modifique adversamente a condição econômica, financeira, jurídica ou de qualquer outra natureza, de qualquer dos Cedentes ou da Devedora, de modo a afetar a capacidade de qualquer dos Cedentes e/ou da Devedora de cumprir com suas obrigações decorrentes deste Contrato e/ou dos demais Documentos da Operação;

(xii) total, aplicável à Devedora e aos Cedentes respectivamente, em caso de decisão condenatória administrativa, judicial ou arbitral em face de qualquer dos Cedentes e/ou da Devedora de violação das normas que versam sobre atos lesivos à administração pública ou ao sistema financeiro nacional ou ao meio ambiente, crimes contra a ordem tributária, lavagem de dinheiro, trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo ou prostituição; e

Página 000025/000078	Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Registro Nº
1.991.289
14/01/2026

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

(xiii) total, caso o Devedor, os Cedentes ou qualquer de seus eventuais sucessores, se torne uma Contraparte Restrita ou incorporada em um Território Sancionado.

4.1.3. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Recompra Não Automática (observados os respectivos prazos de cura, se houver) previstos na Cláusula 4.1.2 acima, a Securitizadora deverá convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, assembleia especial de titulares dos CRI, a se realizar nos termos previstos no Termo de Securitização, para que seja deliberada a não realização da Recompra Compulsória, cuja deliberação deverá ser tomada por Titulares dos CRI, que representem pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação em primeira convocação ou 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares dos CRI presentes, desde que estejam presentes titulares dos CRI representando, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos titulares dos CRI em circulação, em segunda convocação, caso contrário, independentemente do motivo (falta de quórum de instalação em segunda convocação ou, caso instalada, falta de quórum de aprovação), deverá ser declarada a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários CRI, observada a Cláusula 4.1.6 abaixo.

4.1.4. Em relação ao Evento de Recompra previstos no item 4.1.1 (ix), caso seja do interesse dos Cedentes realizar qualquer alteração de controle, poderá ser convocada uma Assembleia Especial de Investidores para que seja deliberada a não autorização para alteração do controle, cuja deliberação deverá ser tomada por Titulares dos CRI, que representem pelo menos 20% (vinte por cento) dos CRI em circulação em primeira ou segunda convocação, sendo certo que, caso contrário, independentemente do motivo (falta de quórum de instalação em segunda convocação ou, caso instalada, falta de quórum de aprovação), deverá ser declarada a autorização para realização da alteração de controle, desde que o novo Controlador observe todos as Leis Socioambientais, a Legislação Anticorrupção e os requisitos descritos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, para realização de operações de CRI, nos termos deste Contrato, bem como não seja Contraparte Restrita ou incorporada em um Território Sancionado.

4.1.5. Observado o disposto na Cláusula 4.1.7 abaixo, o valor do pagamento a ser efetuado pelos Cedentes à Cessionária na hipótese da Recompra Compulsória deve ser equivalente ao montante do saldo devedor dos CRI, a ser calculado nos termos do Termo de Securitização, bem como eventuais Despesas (conforme abaixo definido), tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos neste Contrato ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data da efetiva Recompra Compulsória ("Valor de Recompra Compulsória").

4.1.6. Na hipótese de Recompra Compulsória, os Cedentes pagarão o Valor de Recompra Compulsória, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar (i) da data de recebimento da notificação comunicando a ocorrência do evento que tiver dado causa no caso de Evento de Recompra

Página
000026/000078

Registro Nº
1.991.289
14/01/2026

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

Automática; ou (ii) da data de recebimento da notificação comunicando a realização da assembleia especial de titulares dos CRI prevista na Cláusula 4.1.3 ou a não ocorrência, caso não instalada a assembleia, no caso de Evento de Recompra Não Automática.

4.1.7. Na hipótese da ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória que preveem a forma "parcial" nos respectivos itens ("Recompra Compulsória Parcial"), a Recompra Compulsória deverá ocorrer com relação aos Créditos Imobiliários afetados, conforme descrito nos referidos itens; enquanto que na hipótese da ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória que preveem a forma "total" nos respectivos itens, a Recompra Compulsória deverá ocorrer na totalidade dos Créditos Imobiliários.

4.1.8. Em caso de Recompra Compulsória Parcial, o valor devido pelos Cedentes será equivalente ao valor do respectivo Crédito Imobiliário que deverá ser recomprado, a ser apurado na data da efetiva Recompra Compulsória Parcial, nos termos do Termo de Securitização, acrescido de prêmio equivalente a 0,70% (setenta centésimos por cento), conforme fórmula de cálculo abaixo:

$$\textit{Valor da Recompra Compulsória Parcial} = \textit{Saldo Devedor Atualizado dos CRI X Percentual Imóvel}_n \textit{ X Prêmio de Recompra Compulsória Parcial}$$

Sendo:

Saldo Devedor Atualizado dos CRI: Saldo devedor atualizado dos CRI, a ser calculado nos termos do Termo de Securitização, bem como eventuais Despesas (conforme abaixo definido), tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos neste Contrato ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data da efetiva Recompra Compulsória Parcial.

Percentual imóvel n: $\frac{\textit{Valor da Cessão do imóvel n}}{\textit{Valor da Cessão}}$

Valor da Cessão do Imóvel n: corresponde ao valor correspondente ao Valor de Cessão do respectivo Imóvel, conforme previsto na Cláusula 3.2 acima.

Prêmio de Recompra Compulsória Parcial: 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano

Duration Remanescente: Calculada conforme fórmula abaixo:

Página 000027/000078

Registro Nº **1.991.289** **14/01/2026**

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

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

n = número de pagamentos de remuneração e/ou amortização;

t = número de dias úteis entre a data da Recompra Compulsória Parcial e a data prevista de pagamentos de remuneração e/ou amortização programados

FCt = valor projetado de pagamento de remuneração e/ou amortização programados no prazo de t Dias Úteis

i = Remuneração dos CRI, conforme definida na Cláusula 3.6 do Termo de Securitização

4.1.9. Os Cedentes são solidariamente responsáveis por todos os eventos de pagamento decorrentes desta Cessão, incluindo, mas não se limitando aos casos de Recompra Compulsória, Multa Indenizatória, podendo a Cessionária exigir o cumprimento integral de qualquer um deles.

4.1. Recompra Facultativa. Os Cedentes poderão, a seu exclusivo critério, realizar a recompra antecipada facultativa de parte ou da totalidade dos Créditos Imobiliários a partir do 24º (vigésimo quarto) mês (exclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de dezembro de 2027 (exclusive) ("Recompra Facultativa", quando em conjunto com a Recompra Compulsória, "Recompra"). Por ocasião da Recompra Facultativa, o valor devido pelos Cedentes será equivalente ao saldo devedor dos CRI, a ser apurado na data da efetiva Recompra Facultativa, nos termos do Termo de Securitização, acrescido de prêmio equivalente a 0,70% (setenta centésimos por cento), conforme fórmula de cálculo abaixo:

$$Valor\ da\ Recompra\ Facultativa = Saldo\ Devedor\ Atualizado\ dos\ CRI\ X\ Prêmio\ de\ Recompra\ Facultativa\ X\ Duration\ Remanescente$$

Sendo:

Saldo Devedor Atualizado dos CRI: Saldo devedor atualizado dos CRI, a ser calculado nos termos do Termo de Securitização, bem como eventuais Despesas (conforme abaixo definido), tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos neste

Página 000028/000078

Registro Nº **1.991.289** **14/01/2026**

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

Contrato ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data da efetiva Recompra Facultativa.

Prêmio de Recompra Facultativa: 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano

Duration Remanescente: Calculada conforme fórmula abaixo:

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

n = número de pagamentos de remuneração e/ou amortização;

t = número de dias úteis entre a data da Recompra Facultativa e a data prevista de pagamentos de remuneração e/ou amortização programados

FCt = valor projetado de pagamento de remuneração e/ou amortização programados no prazo de t Dias Úteis

i = Remuneração dos CRI, conforme definida na Cláusula 3.6 do Termo de Securitização

4.1.1. Para exercer a Recompra Facultativa, os Cedentes deverão notificar a Cessionária, por escrito, com pelo menos 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência.

4.1.2. A Recompra Facultativa parcial deve ser realizada em valor correspondente: (a) a até 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor dos CRI.

4.2. Multa Indenizatória. Os Cedentes responderão, solidariamente, pela legitimidade, existência e validade dos Créditos Imobiliários, nos termos deste Contrato, de modo que os Cedentes pagarão à Cessionária a Multa Indenizatória (conforme abaixo definida), caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos, observado o disposto nas Cláusulas 4.3.1 e 4.3.2 abaixo ("Evento de Multa Indenizatória"):

(a) parcial ou total, caso seja reconhecida e/ou declarada a ilegitimidade, inexistência, inexigibilidade, invalidade, no todo ou em parte, do respectivo Crédito Imobiliário e/ou do fluxo de pagamento previsto nos Contratos de Locação por decisão judicial ou arbitral cujos efeitos não

Página 000029/000078	Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Registro Nº **1.991.289** **14/01/2026**

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

tenham sido revertidos/suspensos no prazo de até 30 (trinta) dias contados da prolação de referida decisão;

(b) em caso de desapropriação parcial de quaisquer dos Imóveis, caso a Devedora decida permanecer na parte do respectivo Imóvel que não foi objeto da desapropriação, ficando a Devedora obrigada ao pagamento dos aluguéis devidos proporcionalmente à área por ela ocupada após a desapropriação parcial, nos termos dos respectivos Contratos de Locação; e

(c) caso qualquer Contrato de Locação seja rescindido por qualquer hipótese, incluindo, mas não se limitando, na hipótese de desapropriação total ou parcial dos Imóveis.

4.2.1. Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, os Cedentes pagarão à Cessionária, multa compensatória, a título de indenização, na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil ("Multa Indenizatória"), cujo valor será equivalente: (i) ao Valor de Recompra Compulsória, caso o Evento de Multa Indenizatória impacte a totalidade dos Créditos Imobiliários; ou (ii) ao Valor de Recompra Compulsória calculado de forma parcial com relação aos Créditos Imobiliários afetados e na proporção que tais Créditos Imobiliários representam com relação ao saldo devedor dos CRI.

4.2.2. A Multa Indenizatória será paga no prazo de 3 (três) Dias Úteis a contar da ocorrência do Evento de Multa Indenizatória ou do recebimento, pelos Cedentes, de notificação por escrito enviada pela Cessionária.

4.3. Disposições aplicáveis à Recompra Compulsória e à Multa Indenizatória: Na hipótese de mora no pagamento do Valor da Recompra Compulsória e/ou da Multa Indenizatória, incidirão, (i) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago até 5 (cinco) dias de atraso; (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados em base diária desde o vencimento até o efetivo e integral pagamento; e (iii) correção monetária segundo IPCA/IBGE, calculada em base diária desde o vencimento até a data do efetivo pagamento.

4.3.1. Os Cedentes desde já reconhecem como líquido, certo, determinado e exigível, para os fins do artigo 784 do Código de Processo Civil, o Valor de Recompra Compulsória e da Multa Indenizatória calculados e informados pela Cessionária.

4.3.2. O pagamento da Recompra Compulsória exclui o pagamento da Multa Indenizatória e vice-versa.

4.3.3. Após a Recompra dos Créditos Imobiliários, os Cedentes sub-rogar-se-ão à Cessionária em todos os Créditos Imobiliários eventualmente existentes.

Página 000030/000078

Registro Nº 1.991.289 14/01/2026

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

4.3.4. Efetivada a Recompra dos Créditos Imobiliários, a Cessionária se compromete, em prazo razoável, a colaborar com as Cedentes para assinar todos os documentos e a tomar todas as providências que se façam necessárias para formalização da Recompra, inclusive quanto à emissão do termo de quitação para cancelamento das Garantias, conforme venha a ser solicitado pelas Cedentes.

CLÁUSULA QUINTA – GARANTIAS

5.1. Garantias. Com a finalidade de garantir o fiel, pontual e integral cumprimento: (i) dos Créditos Imobiliários; (ii) da totalidade das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários; (iii) da totalidade das obrigações pecuniárias ou não, assumidas pelos Cedentes nos termos deste Contrato, tais como a Recompra Compulsória e a Multa Indenizatória; e (iv) de todos e quaisquer tributos, taxas, honorários advocatícios e despesas judiciais e/ou extrajudiciais incidentes sobre a excussão das Garantias (conforme abaixo definido) ("Obrigações Garantidas"), será constituída a seguinte garantia:

(a) alienação fiduciária dos Imóveis, nos termos de instrumentos particulares de constituição de alienação fiduciária sobre imóveis, a serem celebrados entre cada um dos Cedentes e a Cessionária ("Alienação Fiduciária" e "Contratos de Alienação Fiduciária", respectivamente), observado que a Alienação Fiduciária sobre o Imóvel Araguaína será celebrada em caráter superveniente, nos termos respectivo Contrato de Alienação Fiduciária; e

(b) endosso, para a Cessionária, dos Seguros contratados tendo por objeto especificamente os Imóveis ("Endosso Seguro").

5.2. Seguro dos Imóveis Alienados Fiduciariamente. Os Cedentes comprometem-se a manter vigentes, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, apólices de seguro patrimonial e de seguro de riscos relativas aos Imóveis ("Seguros"), contratadas junto a seguradoras com classificação de risco emitida pela pela Fitch Ratings ou outra agência de *rating* internacional, renovando-as ou contratando-as sempre que necessário, de forma a assegurar que não haja, em momento algum, descontinuidade na cobertura.

5.2.1. As apólices deverão conter cláusula de endosso indicando a Securitizadora como beneficiária final ou, conforme aplicável, ser contratadas diretamente em nome da Securitizadora, garantindo que qualquer indenização decorrente dos Seguros seja destinada à Securitizadora para fins de preservação das garantias.

5.2.2. Os Cedentes, neste ato, obrigam-se a apresentar à Cessionária, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da presente data, a apólice renovada ou endossada dos Seguros, ou a comprovação da contratação em nome da Securitizadora, caso esta não tenha sido entregue previamente, bem como

Página 000031/000078

Registro Nº 1.991.289 14/01/2026

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

a manter vigentes, durante a vigência dos CRI, Seguros dos Imóveis endossados à Cessionária ou tendo como beneficiária a Cessionária.

5.2.3. Custos e Responsabilidade pelos Seguros. Todos os custos relacionados à contratação, manutenção e renovação dos Seguros serão integralmente suportados pela Devedora. A Cessionária não responderá por quaisquer prejuízos decorrentes de omissão ou irregularidade na contratação ou renovação dos Seguros, nem quanto à previsão ou abrangência das hipóteses de cobertura dos riscos.

CLÁUSULA SEXTA – ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

6.1. Administração dos Créditos Imobiliários. As atividades relacionadas à cobrança e administração ordinária dos Contratos de Locação serão exercidas pelos Cedentes, sendo de sua responsabilidade, até integral liquidação dos Créditos Imobiliários:

(a) controlar mensalmente a evolução dos respectivos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas nos Contratos de Locação; e

(b) informar imediatamente à Cessionária quando tomar conhecimento de qualquer situação de inadimplemento da Devedora.

Os Cedentes efetuarão, direta ou indiretamente, a cobrança da Devedora, em relação aos Créditos Imobiliários em atraso, nos seguintes termos:

(a) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, sendo que todas as despesas inerentes serão arcadas diretamente pelos Cedentes; e

(b) usar da necessária diligência no acompanhamento das ações judiciais, em todos os seus trâmites até o final, em qualquer instância, foro ou tribunal, sendo que todas as despesas serão arcadas diretamente pelos Cedentes.

CLÁUSULA SÉTIMA – DECLARAÇÕES

7.1. Declarações dos Cedentes. Os Cedentes declaram e garantem à Cessionária, na data de assinatura deste Contrato:

(a) são sociedades limitadas, devidamente organizadas, constituídas e em funcionamento, de acordo com as leis da República Federativa do Brasil;

Página 000032/000078	Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Registro Nº
1.991.289
14/01/2026

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

(b) estão devidamente autorizados a celebrar este Contrato e a cumprir as obrigações assumidas nos termos deste Contrato, em especial as relativas à cessão e transferência dos Créditos Imobiliários, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários;

(c) seus representantes legais que assinam este Contrato têm poderes para assumir as obrigações estabelecidas;

(d) exceto pelos apontamentos descritos no Anexo V do presente Contrato ("Apontamentos"), os Créditos Imobiliários e os Imóveis encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não tendo ciência, até a presente data, sobre a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito dos Cedentes de celebrar os Documentos da Operação;

(e) responderão pela existência, titularidade, certeza, liquidez, exigibilidade, conteúdo, exatidão, veracidade, legitimidade, validade e correta formalização dos Créditos Imobiliários, nos termos do artigo 295 do Código Civil;

(f) a cessão dos Créditos Imobiliários não caracteriza (i) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil; (ii) infração ao artigo 286 do Código Civil; (iii) fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 do Código de Processo Civil; ou (iv) fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, da Lei n.º 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme alterada, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada; e,

(g) a Operação de Securitização e os Créditos Imobiliários cumprem com todos os requisitos estabelecidos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada, em especial não serem os Créditos Imobiliários decorrentes de operações entre partes relacionadas.

7.2. Declarações da Cessionária. A Cessionária, neste ato, declara e garante que:

(a) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato, realizar todas as operações aqui previstas, cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações ora assumidas;

(b) este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

Página 000033/000078

Registro Nº **1.991.289** **14/01/2026**

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

(c) os seus representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato, conforme seja o caso, têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações estabelecidas neste Contrato;

(d) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e dos documentos dos quais seja parte que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade;

(e) a celebração dos Documentos da Operação de que seja parte e o cumprimento de suas obrigações nele assumidas: (i) não violam qualquer disposição contida em seu estatuto social e demais documentos societários aplicáveis; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que estejam vinculadas; (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; (iv) não infringem qualquer contrato ou instrumento de que seja parte e/ou ao qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; (v) não resultarão em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual seja parte e/ou ao qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou (2) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; e (vi) não resultarão na criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer de seus ativos;

(f) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato, e agirá em relação ao cumprimento de suas obrigações aqui estabelecidas, de boa-fé, com probidade e lealdade;

(g) este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível de acordo com os seus termos;

(h) todas as informações prestadas no âmbito da Operação de Securitização são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais em todos os seus aspectos na data na qual referidas informações foram prestadas e não omitem qualquer fato necessário para fazer com que referidas informações não sejam enganosas em referido tempo à luz das circunstâncias nas quais foram prestadas;

(i) cumpre e faz que suas respectivas subsidiárias, controladoras, controladas coligadas, seus conselheiros, diretores e funcionários cumpram a Legislação Anticorrupção, na medida em que; (i) conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (ii) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores não foram condenados por decisão administrativa ou judicial em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (iii) adotam as diligências apropriadas, de acordo com as suas políticas, para

Página 000034/000078

Registro Nº 1.991.289 14/01/2026

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e (iv) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente aos Cedentes;

(j) cumpre por si e faz com que suas controladas, suas controladoras, coligadas, administradores, acionistas com poderes de administração, e respectivos funcionários, em especial os que venham a ter contato com a execução do presente Contrato na realização de suas atividades, cumpram as disposições das Leis Anticorrupção e da Legislação Socioambiental, mantendo políticas e/ou procedimentos internos objetivando o cumprimento de tais normas;

(k) é companhia securitizadora de créditos imobiliários em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;

(l) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e se encontram válidos; e,

(m) os Créditos Imobiliários adquiridos de acordo com este Contrato destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI.

7.3. Declarações Adicionais dos Cedentes. Adicionalmente, os Cedentes declaram e garantem, na data de assinatura deste Contrato:

(a) que a sua situação econômica, financeira e patrimonial, até a data em que esta declaração é feita ou reafirmada, não impacta de maneira adversa o cumprimento deste Contrato;

(b) a celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações: (i) não violam e não violarão qualquer disposição contida em seus atos constitutivos; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculado; (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de terceiros de qualquer natureza; e (iv) não resultam e não resultarão no inadimplemento ou vencimento antecipado de quaisquer obrigações dos Cedentes;

(c) a celebração deste Contrato, a assunção e o cumprimento das obrigações deles decorrentes não infringem e não infringirão qualquer obrigação anteriormente assumida pelos Cedentes e/ou qualquer norma legal ou regulamentar, bem como qualquer decisão judicial e administrativa a que os Cedentes esteja sujeito;

Página 000035/000078

Registro Nº **1.991.289** **14/01/2026**

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

(d) cumprem todas as leis, regulamentos, normas administrativas e/ou determinações de agências reguladoras, órgãos e/ou autoridades públicas e/ou governamentais, autarquias e/ou tribunais, materiais aplicáveis à condução de suas atividades;

(e) não há qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que possa vir a afetar de forma adversa a capacidade dos Cedentes de cumprir com suas obrigações estabelecidas neste Contrato;

(f) não estão utilizando deste Contrato para ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor;

(g) não possuem intenção e não têm conhecimento de qualquer manifestação pela Devedora de sua intenção de denunciar ou rescindir os Contratos de Locação;

(h) cumprem e fazem com que seus representantes agindo em seu nome e benefício cumpram a Legislação Anticorrupção, na medida em que: (i) conhecem e entendem as disposições da Legislação Anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam a Legislação Anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade com essas leis; (ii) os seus representantes não foram condenados por decisão administrativa ou judicial em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (iii) adotam as diligências apropriadas, de acordo com as suas políticas, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e (iv) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente à Cessionária;

(i) cumprem as disposições da Legislação Anticorrupção e da Legislação Socioambiental, mantendo políticas e/ou procedimentos internos objetivando o cumprimento de tais normas;

(j) exceto com relação aos Apontamentos, não incidem sobre os Imóveis quaisquer ônus, passivos, gravames ou descumprimento da legislação ambiental que possam: (i) prejudicar a presente Cessão de Créditos, a outorga e/ou excussão das Garantias, e/ou (ii) afetar negativa e materialmente o valor dos Imóveis

(k) os Contratos de Locação consubstanciam-se em relações jurídicas regularmente constituídas e válidas, sendo verdadeiros os termos neles indicados, não sendo de seu conhecimento, até a

Página 000036/000078

Registro Nº 1.991.289 14/01/2026

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

presente data, medida judicial ou extrajudicial visando seu término antecipado, resolução ou anulação; e

(l) todas as informações prestadas pelos Cedentes no âmbito da Cessão de Créditos, da Operação de Securitização e da Oferta, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais em todos os seus aspectos na data na qual referidas informações foram prestadas.

CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES DOS CEDENTES

8.1. Obrigações dos Cedentes. Os Cedentes obrigam-se, sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas neste Contrato, conforme aplicável, a:

(a) cumprir pontualmente com todas as obrigações previstas neste Contrato e demais Documentos da Operação;

(b) enviar as Notificações de Cessão para a Locatária na forma da Cláusula 2.9 acima;

(c) contratar, às suas expensas, em até 30 (trinta) dias a contar da primeira data de integralização dos CRI, e manter contrata durante a vigência dos CRI, a Moody's América Latina Ltda., Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda. ou a Fitch Ratings Brasil Ltda. ("Agência de Classificação de Risco") para preparação e divulgação de classificação de risco (*rating*) do CRI ("Relatório de *Rating*"), devendo ainda **(a)** solicitar a atualização do Relatório de *Rating* anualmente, nos termos do artigo 33, parágrafo 11 da Resolução CVM 60, ou na menor periodicidade possível, em caso de alteração da norma, a partir da data de emissão do primeiro relatório, sendo certo que, após a primeira data de emissão do Relatório de *Rating*, tal classificação poderá sofrer alterações positivas ou negativas, não sendo tais alterações, para todos efeitos, consideradas um descumprimento de quaisquer obrigações assumidas pelos Cedentes nos termos deste Contrato; e **(b)** substituir a Agência de Classificação de Risco caso esta cesse suas atividades no Brasil ou por qualquer motivo esteja ou seja impedida de emitir o Relatório de *Rating* sem a necessidade de aprovação da Securitizadora ou dos Titulares de CRI, desde que a substituta seja uma das Agências de Classificação de Risco;

(d) informar à Cessionária acerca da ocorrência de qualquer inadimplemento com relação a este Contrato em até 3 (três) Dias Úteis após tomar conhecimento de tal fato;

(e) observados os Apontamentos existentes e as Alienações Fiduciárias de Imóveis, manter os Imóveis livres e desembaraçados de quaisquer outros ônus, restrições ou gravames, sendo permitida a constituição de ônus em caráter superveniente nos termos e limites permitidos na lei desde que as Alienações Fiduciárias de Imóveis outorgadas em garantias das Obrigações Garantias da presente Emissão tenham sempre prioridade de execução;

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

(f) manter válidas e eficazes todas as declarações contidas nas Cláusulas 7.1 e 7.3. acima durante a vigência deste Contrato, e manter a Cessionária informada de qualquer ato ou fato que possa afetar a validade de qualquer das referidas declarações, adotando as medidas cabíveis para sanar ou evitar a inveracidade ou a incorreção das referidas declarações;

(g) em relação aos Cedentes e seus eventuais sucessores, cumprir, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, os requisitos descritos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, para realização de operações de CRI;

(h) diligenciar para que a Devedora contrate e mantenha sempre contratados e vigentes as apólices de seguro exigidas nos termos dos Contratos de Locação, devendo os Cedentes, encaminhar o comprovante de renovação, ou contratação, conforme aplicável, em 2 (dois) Dias Úteis contados do seu recebimento;

(i) transferir à Conta do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data da verificação do seu recebimento, quaisquer recursos relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários que sejam excepcional e erroneamente transferidos ou depositados em conta diversa da Conta do Patrimônio Separado; e

(j) realizar o registro das transferências dos Imóveis para os respectivos Cedentes, nos termos das Escrituras Públicas de Compra e Venda no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados da primeira data de integralização dos CRI.

CLÁUSULA NONA – EXECUÇÃO DAS OBRIGAÇÕES

9.1. Título Executivo Extrajudicial: O presente Contrato constitui título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA DÉCIMA – PRAZO DE VIGÊNCIA

10.1. Prazo de Vigência. O presente Contrato começa a vigorar na data de sua assinatura e permanecerá em vigor até a integral quitação dos CRI.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – TUTELA ESPECÍFICA

11.1. Tutela Específica. Em caso de descumprimento das obrigações de fazer e de não fazer previstas neste Contrato, será facultada à Parte prejudicada, ainda, a adoção das medidas judiciais necessárias, tais como tutela específica.

Página 000038/000078

Registro Nº 1.991.289 14/01/2026

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DESPESAS, FUNDO DE DESPESAS, FUNDO PARA QUITAÇÃO DE DÍVIDA EXISTENTE E FUNDO DE GARANTIA LTV

12.1. Despesas do Patrimônio Separado dos CRI. As despesas abaixo listadas serão descontadas do valor a ser pago aos Cedentes decorrente do pagamento do Valor da Cessão Total e as demais Despesas Recorrentes, serão arcadas e/ou reembolsadas, 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. As despesas abaixo listadas (em conjunto, "Despesas") serão arcadas pelo Patrimônio Separado mantido às expensas dos Cedentes:

(a) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(i) pela emissão dos CRI, conforme valor previsto no Anexo III deste Contrato, a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI;

(ii) pela administração do Patrimônio Separado dos CRI, conforme valor mensal previsto no Anexo III deste Contrato, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(iii) o valor devido no âmbito da alínea (ii) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; e

(iv) o valor devido no âmbito na alínea acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, em substituição aqueles incidentes na data de assinatura deste Contrato.

(b) remuneração da Instituição Custodiante, nos seguintes termos:

(i) Custódia das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia, parcelas anuais, no valor de R$ 6.000,00 (seis mil reais), conforme valor previsto no Anexo III deste Contrato, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (b) abaixo e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;

Página 000039/000078

Registro Nº 1.991.289 14/01/2026

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

(ii) Registro das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de registro das CCI, parcela única de implantação, conforme de R$ 7. 000,00 (sete mil reais), valor previsto no Anexo III deste Contrato, para o registro das 04 CCI, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil da data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias contados da data de assinatura dos Documentos da Operação, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3. Caso de aditamento parcial da Escritura de Emissão de CCI, será devido o valor proporcional a quantidade de CCI ajustadas no sistema da B3;

(iii) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, 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";

(iv) os valores devidos à Instituição Custodiante serão acrescidos de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante em substituição aqueles incidentes na data de assinatura deste Contrato;

(v) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, 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/IBGE acumulado positivo, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;

(vi) a remuneração da Instituição Custodiante será atualizada 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, calculada *pro rata die*, se necessário; e

(vii) 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 Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em

Página 000040/000078

Registro Nº **1.991.289** **14/01/2026**

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

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; e

(viii) todas as despesas, tais como mas não se limitando a honorários advocatícios e sucumbenciais, despesas cartorárias e de notificações, bem como eventuais multas, custas e condenações decorrentes de qualquer ação que a Instituição Custodiante venha a sofrer ou tenha que ingressar como autora ou como parte interessada em razão do papel de custodiante e registrador da CCI / CRI que exerce por força da Escritura de Emissão de CCI ou Termo de Securitização dos CRI e do presente Contrato, razoavelmente incorridas (ou a incorrer), previamente aprovadas pela Securitizadora, e devidamente comprovadas pela Instituição Custodiante, deverão ser pagas ou adiantadas (conforme o caso) pela Securitizadora, exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado, no prazo de até 10 (dez) dias contados da apresentação de cobrança pela Instituição Custodiante nesse sentido. Ressalvadas as hipóteses de culpa exclusiva ou dolo da Securitizadora, conforme decisão transitada em julgado, ou quando o objeto da lide não versar especificamente sobre os serviços por ela prestados na qualidade de Instituição Custodiante, a Securitizadora obriga-se a requerer a exclusão da Instituição Custodiante do polo passivo de quaisquer demandas judiciais ou administrativas decorrentes da operação e contratar diretamente um escritório de advocacia para sua defesa, sendo que a escolha desse escritório deverá ocorrer de comum acordo entre as partes.

(c) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, nos seguintes termos:

(i) a título de implementação, será devida parcela única, conforme valor previsto no Anexo III deste Contrato devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente Contrato, o que ocorrer primeiro;

(ii) parcela anual, conforme valor previsto no Anexo III deste Contrato, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima no ano imediatamente subsequente e as demais no mesmo dia 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

Página 000041/000078	Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Registro Nº **1.991.289** **14/01/2026**

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

previstas ou a serem objeto de deliberação. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de "abort fee";

(iii) as parcelas de remuneração do Agente Fiduciário definidas acima serão atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou, na sua falta, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data de pagamento da primeira parcela da remuneração devida ao Agente Fiduciário, até as datas de pagamento de cada parcela da mencionada remuneração, calculadas *pro rata die* se necessário;

(iv) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Securitizadora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias especiais de titulares dos 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), e, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado do CRI. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI;

(v) 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), bem como de quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário em substituição aqueles incidentes na data de assinatura deste Contrato;

(vi) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, 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

Página
000042/000078

Registro Nº
1.991.289
14/01/2026

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

atualização monetária variação acumulada positiva do IPCA/IBGE acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;

(vii) o Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e os Cedentes e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pelos Cedentes conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas poderão ser contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco)

Página 000043/000078

Registro Nº 1.991.289 14/01/2026

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento;

(viii) o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente; e

(ix) 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.

(d) remuneração do escriturador e do agente liquidante dos CRI, nos seguintes termos: a remuneração do escriturador e do banco liquidante dos CRI, conforme valor previsto no Anexo III deste Contrato, em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA/IBGE, calculadas *pro rata die*;

(e) remuneração do auditor independente e do contador do patrimônio separado dos CRI, nos seguintes termos:

(i) pela auditoria do patrimônio separado dos CRI, no valor anual conforme previsto no Anexo III deste Contrato, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de junho dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(ii) pela contabilização do patrimônio separado dos CRI no valor mensal conforme previsto no Anexo III deste Contrato, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas na mesma data dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(iii) o valor devido no âmbito das alíneas (i) e (ii) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;

Página 000044/000078

Registro Nº 1.991.289 14/01/2026

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

(iv) o valor devido no âmbito das alíneas (i) e (ii) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, em substituição aqueles incidentes na data de assinatura deste Contrato; e

(v) a remuneração do auditor independente do patrimônio separado dos CRI e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado dos CRI poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe.

(f) taxas e registros na CVM, na B3 e na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA");

(g) custos com eventual utilização de plataformas eletrônicas para assinaturas dos Documentos da Operação, e de eventuais documentos acessórios relacionados à emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, termos de quitação, notificações, atas de assembleias e procurações;

(h) custos relativos a eventuais alterações nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a elaboração e/ou análise de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação;

(i) despesas com assembleia especial de titulares dos CRI, incluindo todos envolvidos com as assembleias especiais relacionadas à emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas, bem como locação de espaço físico para a realização da assembleia, se for o caso;

(j) despesas com reestruturação;

(k) demais custos, nos seguintes termos:

(i) todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado desde que indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários e devidamente comprovadas, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

(ii) despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas à emissão dos CRI;

Página
000045/000078

Registro Nº
1.991.289
14/01/2026

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

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

(iv) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;

(v) despesas com terceiros especialistas, advogados, avaliadores, auditores ou fiscais, bem como despesas relacionadas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à constituição dos Créditos Imobiliários e das Garantias;

(vi) todas as despesas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos honorários de terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI;

(vii) eventuais taxas e tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do patrimônio separado dos CRI, sobre Créditos Imobiliários, sobre os CRI e/ou sobre as Garantias;

(viii) custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI e/ou execução das Garantias;

(ix) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou neste Contrato;

(x) as obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI;

(xi) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item;

(xii) despesas com transporte, alimentação, viagens e estadias, indispensáveis ao exercício da função da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, durante ou após a prestação de serviços, quando incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias, desde que comprovadas; e

Página 000046/000078

Registro Nº 1.991.289 14/01/2026

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

(xiii) despesas com contratação de empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar eventuais garantias, se necessário.

12.2. Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia especial dos titulares dos CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos titulares dos CRI, as Despesas previstas nesta Cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

12.2.1. Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes o vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos Créditos Imobiliários, são de inteira responsabilidade do Patrimônio Separado. Ainda, quanto às despesas após o vencimento dos CRI, estas serão de responsabilidade dos Cedentes.

12.2.2. Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Securitizadora, serão retidas do saldo existente na Conta do Patrimônio Separado, desde que vinculados à Operação de Securitização, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.

12.2.3. A retenção será feita de forma automática pela Securitizadora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

12.2.4. Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Securitizadora, que será administrada por esta.

12.2.5. Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Securitizadora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pelos Cedentes.

12.3. Despesas suportadas pelos titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao patrimônio separado dos CRI, nos termos da Lei n.º 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pelos Cedentes, parte única e exclusivamente obrigada por tais pagamentos.

12.4. Fundo de Despesas. Na primeira data de integralização dos CRI, será retido pela Cessionária, na

Página
000047/000078

Registro Nº
1.991.289
14/01/2026

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

qualidade de emissora dos CRI, por conta e ordem dos Cedentes, do pagamento do Valor da Cessão Total, o montante total de R$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas") para constituição de fundo de despesas para o pagamento das Despesas, e quaisquer outras despesas, que sejam incorridas no âmbito dos CRI, na Conta do Patrimônio Separado.

12.5. Mensalmente, a Securitizadora verificará o saldo do Fundo de Despesas e sempre que os recursos do Fundo de Despesas somarem valor inferior a R$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), a Securitizadora deverá encaminhar notificação aos Cedentes, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas, devendo os Cedentes recompor, 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, sejam, no mínimo, iguais ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado. Caso, o Valor Mínimo do Fundo de Despesas não seja recomposto pelos Cedentes, a Securitizadora ficará autorizada a utilizar os recursos do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando aos valores vincendos de pagamento dos CRI, para pagamento das referidas despesas, desde que observado o previsto no Termo de Securitização.

12.5.1. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora e integrarão o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que a Securitizadora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, poderá aplicar tais recursos exclusivamente nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definido), a Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, 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, bem como não garante rentabilidade mínima. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

12.5.2. Caso os recursos do Patrimônio Separado dos CRI não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento dos Cedentes, sem prejuízo da cobrança de 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/IBGE acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die* ou solicitar aos titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra os Cedentes. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta cláusula serão arcadas com recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de prioridade de alocação de recursos estabelecida no Termo de Securitização.

Página 000048/000078	Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Registro Nº **1.991.289** **14/01/2026**

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

12.5.3. Na hipótese da cláusula 12.5.2. acima, os titulares dos CRI reunidos em assembleia especial de titulares dos CRI 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 dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra os Cedentes 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 arcadas com recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de prioridade de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

12.5.4. Caso qualquer um dos titulares dos CRI não cumpra 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 dos CRI inadimplente tenha direito na qualidade de titular dos CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

12.5.5. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

12.6. Fundo Para Quitação da Dívida Existente. Na primeira data de integralização dos CRI, será retido pela Cessionária, na qualidade de emissora dos CRI, por conta e ordem do Rzeka, do pagamento do Valor da Cessão Araguaina, o montante correspondente ao Valor Inicial para Quitação da Dívida Existente, conforme previsto na Cláusula 3.2.2.

12.6.1. Mensalmente, a Securitizadora verificará o saldo do Fundo para Quitação da Divida Existente e caso até a quitação da Divida Existente o montante de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Valor Mínimo do Fundo para Quitação da Divida Existente") não seja observado, a Securitizadora deverá encaminhar notificação ao cedente Rzeka, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Quitação de Divida Existente, devendo o Rzeka recompor, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação, o Fundo de Quitação de Divida Existente com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Quitação de Divida Existente, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao Valor Mínimo do Fundo de Quitação de Dívida Existente. Caso, o Valor Mínimo do Fundo de Quitação de Dívida Existente não seja recomposto pelo Cedente Rzeka, a Securitizadora ficará autorizada a utilizar os recursos do Patrimônio Separado para pagamento das parcelas da Dívida Existente, sem prejuízo da configuração de um Evento de Recompra Compulsória.

12.6.2. O Cedente Rzeka deverá notificar a Securitizadora com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis em relação ao prazo para pagamento, por sua conta e ordem, de cada parcela

Página 000049/000078	Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Registro Nº
1.991.289
14/01/2026

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

remanescente da Dívida Existente, sendo certo que tal notificação deverá indicar os dados da conta bancária para pagamento, o valor da referida parcela e sua data de vencimento.

12.6.2.1. A Securitizadora recepcionará a notificação descrita na cláusula 12.6.2 acima e assumirá como verdadeiras as informações e instruções que constarem nesta, sendo que a Cessionária não responderá por eventuais informações e/ou instruções equivocadas, falsas, insuficientes, pela finalidade de tal ação, pela contraparte e/ou destino e consequências do referido pagamento em que recepcionar em qualquer notificação descrita na cláusula 12.6.2 acima. O Cedente Rzeka será responsável pela veracidade, suficiência e atualidade das informações constantes nas referidas notificações enviados por ele ou por terceiros sempre por sua conta e ordem. Fica certo e ajustado que a Securitizadora apenas cumprirá as ordens conforme informações estritamente descritas na referida notificação, não realizando qualquer juízo de valor, verificação, investigação, interpretação, limitando-se a apenas à instrução conforme o conteúdo que lhe fora encaminhado.

12.6.3. Após a realização do pagamento de cada parcela da Dívida Existente, a Securitizadora deverá encaminhar ao Cedente Rzeka, no prazo máximo de 1 (um) Dia Útil, o respectivo comprovante de pagamento, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI.

12.6.4. Os recursos mantidos no Fundo para Quitação da Dívida Existente poderão ser investidos nas Aplicações Financeiras Permitidas e apenas será destinado para a quitação da Dívida Existente, de modo que os recursos mantidos neste fundo não devem ser empregados na Ordem de Alocação de Recursos ordinariamente, apenas em caso de ocorrência de Recompra Compulsória ou Multa Indenizatória.

12.7. Fundo de Garantia LTV. Caso, após qualquer Data de Verificação do LTV Máximo, seja verificado o não atendimento do LTV Máximo, os Cedentes serão obrigados a realizar o depósito de recursos, em até 5 Dias Úteis contados da Data de Verificação do LTV Máximo, na Conta do Patrimônio Separado em valor suficiente para atendimento ao LTV Máximo. O valor depositado será utilizado para criação do fundo de garantia do LTV Máximo ("Fundo de Garantia LTV") e deverá permanecer integralmente retido na Conta do Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula 12.7.1 abaixo.

12.7.1. As Cedentes poderão, em cada Data de Verificação do LTV Máximo, solicitar à Emissora que sejam liberados para as respectivas contas de livre movimentação os montantes que estejam depositados no Fundo de Garantia LTV e que excedam o LTV Máximo. Na hipótese prevista nesta Cláusula, a Emissora deverá transferir os recursos do Fundo de Garantia LTV para as contas de livre movimentação indicadas pelas Cedentes em até 2 (dois) Dias Úteis.

12.7.2. Os recursos mantidos no Fundo de Garantia LTV poderão ser investidos nas Aplicações Financeiras Permitidas, de modo que os recursos mantidos neste fundo não devem ser empregados na Ordem de Alocação de Recursos ordinariamente, apenas em caso de ocorrência de Recompra

Página 000050/000078

Registro Nº **1.991.289** **14/01/2026**

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

Compulsória ou Multa Indenizatória.

12.8. Para fins deste Contrato, "Aplicações Financeiras Permitidas" significam os investimentos em renda fixa com liquidez diária e de baixo risco, feitos com os recursos do Patrimônio Separado depositados na Conta do Patrimônio Separado, a título de Fundo de Despesas e Fundo Para Quitação da Dívida Existente, a exclusivo critério da Emissora, de acordo com as opções disponíveis, exclusivamente em letras financeiras do tesouro (LTF) e/ou operações compromissadas com lastro em letras financeiras do tesouro (LTF), desde que por instituições financeiras de primeira linha com classificação de risco nacional (Brasil) igual ou acima de "AAA", emitido pela Fitch Ratings. Caso ocorra o rebaixamento da classificação de risco pela Fitch Ratings, das instituições financeiras em que os recursos estão sendo alocados, a Securitizadora deverá, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da divulgação do referido rebaixamento, providenciar a alteração das instituições financeiras em que os referidos recursos estão sendo alocados, para que voltem a atender os critérios mencionados.

12.9. Verificação dos Fundos: O Fundo de Despesas, Fundo Para Quitação da Dívida Existente e o Fundo de Garantia LTV serão verificados pela Securitizadora no dia 20 (vinte) de cada mês, ou próximo Dia Útil caso o dia 20 (vinte) não seja.

12.10. Obrigação de Indenização. Os Cedentes obrigam-se a isentar e/ou indenizar a Securitizadora de qualquer prejuízo, e/ou perdas e danos diretos, devidamente comprovados que venham a ser causados em decorrência: (i) do descumprimento, pelos Cedentes, de qualquer obrigação oriunda do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação; (ii) das declarações prestadas pelos Cedentes provarem-se insuficientes, inverídicas, imprecisas, e/ou inconsistentes na data em que foram prestadas; (iii) de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Créditos Imobiliários, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Securitizadora do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Securitizadora na defesa dos direitos do Patrimônio Separado ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pela Securitizadora ou contra elas intentadas, incluindo reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente incorridos pela Securitizadora e seus sucessores na representação do Patrimônio Separado na defesa ou exercício dos direitos decorrentes do Contrato de Cessão, desde que para resguardar os Créditos Imobiliários, os CRI e os direitos e prerrogativas da Securitizadora definidos nos Documentos da Operação. Para fins de esclarecimento, as obrigações dos Cedentes nos termos desta Cláusula não incluem despesas ou custos incorridos pela Securitizadora em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Securitizadora ou quaisquer ações intentadas contra a

Página 000051/000078

Registro Nº 1.991.289 14/01/2026

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

Securitizadora que não tenha relação com os Documentos da Operação, a Operação de Securitização e/ou a Oferta.

12.1.1. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituido contra a Cessionária e/ou qualquer de suas partes relacionadas em relação a ato, omissão ou fato atribuível direta e comprovadamente aos Cedentes, estes reembolsarão ou pagarão, conforme o caso, o montante total pago ou devido pela Cessionária, como resultado de qualquer perda, ação, dano direto e responsabilidade relacionada, desde que devidamente comprovados, devendo contratar advogado especifico para defesa da Cessionária a ser escolhido de comum acordo entre as Partes e pagar inclusive os custos e honorários advocaticios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, conforme venha a ser solicitada.

12.1.2. A obrigação de indenização prevista na Cláusula 12.6.1 acima abrange, inclusive, o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente incorridos pela Securitizadora, seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, bem como por suas partes relacionadas, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste Contrato.

12.1.3. Em nenhuma circunstância, a Securitizadora ou quaisquer de seus respectivos profissionais, serão responsáveis por indenizar os Cedentes, a Devedora e/ou os Garantidores, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Securitizadora, exceto na hipótese comprovada culpa grave ou 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 culpa grave ou dolo da Securitizadora, conforme o caso, e é limitada ao montante correspondente à somatória das remunerações devidas à Securitizadora nos 2 (dois) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. Registro. Este Contrato e qualquer aditamento a este Contrato serão registrados, às exclusivas expensas dos Cedentes, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("Cartório de RTD"), no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da sua celebração. Os Cedentes enviarão à Cessionária evidência do registro em até 5 (cinco) dias contados da data do respectivo registro.

13.2. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Contrato deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, e deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

(a) se para os Cedentes:

Página 000052/000078	Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Registro Nº **1.991.289** **14/01/2026**

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

SUKCES GAMON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.
Avenida Ibirapuera, nº 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 12, Indianópolis
CEP 04.028-900, São Paulo – SP

SUKCES STRUMIEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.
Avenida Ibirapuera, nº 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 14 Indianópolis
CEP 04.028-900, São Paulo – SP

SUKCES RZEKA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.
Alameda dos Arapanes, nº 631, bloco II, conjunto 111, sala 08, Moema
CEP 04.524-001, São Paulo – SP

SUKCES KLAPON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.
Avenida Ibirapuera, nº 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 17, Indianópolis
CEP 04.028-900, São Paulo – SP

At.: César Augusto Pires Viana
Telefone: (11) 5035-1866
E-mail: cesar.viana@succespar.com.br

(b) se para a Cessionária:

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

13.2.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio. Sem prejuízo do disposto acima, todos os documentos e comunicações deverão também ser encaminhados 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).

Página 000053/000078

Registro Nº 1.991.289 14/01/2026

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

13.2.2. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Contrato serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

13.3. Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

13.4. Sucessão. O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus eventuais sucessores, conforme o caso, a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

13.5. Cessão pelas Partes. As Partes não poderão ceder, gravar ou transigir com seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito da outra Parte, dos eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso.

13.6. Novação. O não exercício por qualquer das Partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Contrato ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.

13.7. Cumulatividade. Os direitos, recursos e poderes estipulados neste Contrato são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados pela lei.

13.8. Tributos. Todos os pagamentos resultantes deste Contrato, devidos à Cessionária serão efetuados líquidos sem retenção ou dedução de quaisquer tributos que incidam sobre seu pagamento. Caso qualquer tributo, descrito neste contrato, seja devido, os Cedentes deverão pagar as quantias adicionais que sejam necessárias para que a Cessionária receba, após tais deduções, recolhimentos ou pagamentos, uma quantia equivalente a que teria sido recebida se tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem aplicáveis (*gross up*).

13.9. Dia Útil. Para fins deste Contrato, "Dia Útil" significa qualquer dia, exceto sábado, domingo ou feriado declarado nacional, na República Federativa do Brasil.

13.10. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação (os quais não podem ser interpretados e/ou analisados isoladamente), sendo certo que os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

Página 000054/000078

Registro Nº 1.991.289 14/01/2026

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

13.11. Aditamentos. Exceto por alterações que não afetem os Créditos Imobiliários no âmbito dos Contratos de Locação, as Partes concordam que qualquer alteração a qualquer dos Documentos da Operação após a emissão dos CRI dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia especial conforme previsto em cada Termo de Securitização, sendo certo, todavia, que este Contrato poderá ser alterado, independentemente de assembleia especial dos titulares dos CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente (i) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou, ainda, exigências da CVM, ANBIMA ou B3, (ii) quando verificado de erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, desde que tais modificações não representem prejuízo aos titulares dos CRI, (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação, desde que tais modificações não representem prejuízo aos titulares dos CRI; ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, desde que tais modificações (a) não representem prejuízo aos titulares dos CRI, e (b) não gerem novos custos ou despesas aos titulares dos CRI.

13.12. Indisponibilidade do IPCA/IBGE. Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias aqui previstas, o IPCA/IBGE não estiver disponível, serão aplicados os seguintes índices e na seguinte ordem: (i) Índice Geral de Preços de Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV"); (ii) Índice Geral de Preços Disponibilidade Interna, publicado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-DI/FGV"); ou (iii) Índice de Preços ao Consumidor, publicado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo ("IPC/FIPE").

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – LEI APLICÁVEL E FORO

14.1. Lei Aplicável. Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

14.2. Foro. As Partes elegem o foro da comarca de São Paulo, no estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Contrato.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Contrato em forma eletrônica mediante processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas – ICP-Brasil, produzindo todos os seus efeitos em relação aos signatários, conforme artigo 10º da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, e artigo 219, do Código Civil, dispensadas as assinaturas das testemunhas nos termos do §4º do artigo 784 do Código de Processo Civil. Para fins do presente Contrato, as Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo indicada.

Página 000055/000078 Registro Nº 1.991.289 14/01/2026	Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

ANEXO I

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
CCI 1

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 15 de dezembro de 2025, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	1	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
OPEA SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240							
COMPLEMENTO	1º andar, conjunto 12	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.455-000

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
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 1.101 e 1.102, Torre Norte	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.578-910

3.DEVEDOR
SENDAS DISTRIBUIDORA S/A, sociedade por ações, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 6.000, Jacarepaguá, CEP 22.775-005, inscrita no CNPJ sob o nº 06.057.223/0001-71;

4.TÍTULO

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

O "*Instrumento Particular de Contrato de Locação Urbano para Fins Não Residenciais*", celebrado em 21 de outubro de 2025 entre a Devedora e a SUKCES GAMON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Avenida Ibirapuera, nº 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 12, Indianópolis, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.028-900, inscrita no CNPJ sob o nº 61.873.104/0001-03.

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 54.615.362,44 (cinquenta e quatro milhões, seiscentos e quinze mil, trezentos e sessenta e dois reais e quarenta e quatro centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado no Lote nº 47-A, na Rua Getúlio Vargas, nº 2299, Bairro Parque Hotel, CEP 28970-000, no município de Araruama, Estado do Rio de Janeiro, devidamente registrado sob a matrícula nº 63.563 do Cartório de Registro de Imóveis de Araruama/RJ.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	180 (cento e oitenta) meses
7.2. ÍNDICE E PERIODICIDADE DE REAJUSTE	IPCA, com periodicidade anual
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 587.216,00 (quinhentos e oitenta e sete mil, duzentos e dezesseis reais).
7.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL	15/12/2040
7.5. ENCARGOS MORATÓRIOS	Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata die*, sobre o valor em atraso e correção monetária segundo o Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE").
7.6. MULTAS CONTRATUAIS	Multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor da obrigação inadimplida. Na hipótese de atraso no pagamento por mais de 30 (trinta) dias, a multa passará a ser de 5% (cinco por cento) sobre o valor do Aluguel Mensal em atraso.
7.7. PERIODICIDADE	Mensal

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

DE PAGAMENTO	
7.8 SEGUROS	Certificado Apólice nº 9600132134. Processo SUSEP Lucros Cessantes N° 15414.003932/2006-13 Processo SUSEP Riscos Engenharia N° 15414.901259/2016-51. Vigência: Das 24 horas do dia 30 de junho de 2025 às 24 horas do dia 30 de junho de 2026. As responsabilidades assumidas no contrato de seguro estão distribuídas proporcionalmente às percentagens constantes no quadro abaixo:

SEGURADORA	C.N.P.J.	CÓDIGO DE REGISTRO	PERCENTUAL (%)
Sompo Seguros S/A	61.383.493/0001-80	0572-0	30,00
Chubb Seguros Brasil S/A	03.502.099/0001-18	0651-3	30,00
Fator Seguradora S/A	33.061.862/0001-83	0612-2	30,00
Generalli Brasil Seguros S/A	33.072.307/0001-57	0590-8	10,00
Total			100%

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

57

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

CCI II

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 15 de dezembro de 2025, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	2	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
OPEA SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240							
COMPLEMENTO	1º andar, conjunto 12	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.455-000

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
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 1.101 e 1.102, Torre Norte	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.578-910

3.DEVEDOR
SENDAS DISTRIBUIDORA S/A, sociedade por ações, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 6.000, Jacarepaguá, CEP 22.775-005, inscrita no CNPJ sob o nº 06.057.223/0001-71;

4.TÍTULO

Página 000059/000078

Registro Nº **1.991.289** **14/01/2026**

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

O "*Instrumento Particular de Contrato de Locação Urbano para Fins Não Residenciais*", celebrado em 21 de outubro de 2025 entre a Devedora e a SUKCES STRUMIEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Avenida Ibirapuera, nº 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 14, Indianópolis, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.028-900, inscrita no CNPJ sob o nº 61.860.393/0001-06.

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 111.561.859,33 (cento e onze milhões, quinhentos e sessenta e um mil, oitocentos e cinquenta e nove reais e trinta e três centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na Gleba A1, na Rua Emílio Moço, s/n, Bairro Jardim Palma Travassos, CEP 14091-285, no município de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, devidamente registrado sob a matrícula nº 211.731 do Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	180 (cento e oitenta) meses
7.2. ÍNDICE E PERIODICIDADE DE REAJUSTE	IPCA, com periodicidade anual
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 1.199.496,00 (um milhão, cento e noventa e nove milhões, quatrocentos e noventa e seis reais)
7.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL	15/12/2040
7.5. ENCARGOS MORATÓRIOS	Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata die*, sobre o valor em atraso e correção monetária segundo o Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE").
7.6. MULTAS CONTRATUAIS	Multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor da obrigação inadimplida. Na hipótese de atraso no pagamento por mais de 30 (trinta) dias, a multa passará a ser de 5% (cinco por cento) sobre o valor do Aluguel Mensal em atraso.

Página
000060/000078

Registro Nº
1.991.289
14/01/2026

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal
7.8 SEGUROS	Certificado Apólice nº 9600132134. Processo SUSEP Lucros Cessantes Nº 15414.003932/2006-13 Processo SUSEP Riscos Engenharia Nº 15414.901259/2016-51. Vigência: Das 24 horas do dia 30 de junho de 2025 às 24 horas do dia 30 de junho de 2026. As responsabilidades assumidas no contrato de seguro estão distribuídas proporcionalmente às percentagens constantes no quadro abaixo:

SEGURADORA	C.N.P.J.	CÓDIGO DE REGISTRO	PERCENTUAL (%)
Sompo Seguros S/A	61.383.493/0001-80	0572-0	30,00
Chubb Seguros Brasil S/A	03.502.099/0001-18	0651-3	30,00
Fator Seguradora S/A	33.061.862/0001-83	0612-2	30,00
Generalli Brasil Seguros S/A	33.072.307/0001-57	0590-8	10,00
Total			100%

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

Página 000061/000078	Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Registro Nº **1.991.289** **14/01/2026**

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

CCI III

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 15 de dezembro de 2025, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	3	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
OPEA SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240							
COMPLEMENTO	1º andar, conjunto 12	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.455-000

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
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 1.101 e 1.102, Torre Norte	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.578-910

3.DEVEDOR
SENDAS DISTRIBUIDORA S/A, sociedade por ações, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 6.000, Jacarepaguá, CEP 22.775-005, inscrita no CNPJ sob o nº 06.057.223/0001-71;

4.TÍTULO

Página
000062/000078

Registro Nº
1.991.289
14/01/2026

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

O "*Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial*", celebrado em 18 de fevereiro de 2025, conforme aditado em 17 de março de 2025, em 03 de junho de 2025 e em 30 de junho de 2025, entre a Devedora e a SUKCES RZEKA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Alameda dos Arapanes, nº 631, bloco II, conjunto 111, sala 08, Moema, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.524-001, inscrita no CNPJ sob o nº 60.507.656/0001-27.

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$26.869.802,96 (vinte e seis milhões, oitocentos e sessenta e nove mil, oitocentos e dois reais e noventa e seis centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado no Lote nº 01-A da Quadra nº 01-A, na Rua Haroldo Veloso, s/n, Chácara nº 212, Bairro Senador, CEP [não aplicável], no município de Araguaína, Estado do Tocantins, devidamente registrado sob a matrícula nº 108.869 do Cartório de Registro de Imóveis de Araguaína/TO.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	180 (cento e oitenta) meses
7.2. ÍNDICE E PERIODICIDADE DE REAJUSTE	IPCA, com periodicidade anual
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 288.900,00 (duzentos e oitenta e oito mil, novecentos reais)
7.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL	15/12/2040
7.5. ENCARGOS MORATÓRIOS	Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata die*, sobre o valor em atraso e correção monetária segundo o Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE").
7.6. MULTAS CONTRATUAIS	Multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor da obrigação inadimplida. Na hipótese de atraso no pagamento por mais de 30 (trinta) dias, a multa passará a ser de 5% (cinco por cento) sobre o valor do Aluguel Mensal em atraso.
7.7. PERIODICIDADE	Mensal

62

Página
000063/000078

Registro Nº
1.991.289
14/01/2026

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

DE PAGAMENTO	
7.8 SEGUROS	Certificado Apólice nº 9600132134. Processo SUSEP Lucros Cessantes N° 15414.003932/2006-13 Processo SUSEP Riscos Engenharia N° 15414.901259/2016-51. Vigência: Das 24 horas do dia 30 de junho de 2025 às 24 horas do dia 30 de junho de 2026. As responsabilidades assumidas no contrato de seguro estão distribuídas proporcionalmente às percentagens constantes no quadro abaixo:

SEGURADORA	C.N.P.J.	CÓDIGO DE REGISTRO	PERCENTUAL (%)
Sompo Seguros S/A	61.383.493/0001-80	0572-0	30,00
Chubb Seguros Brasil S/A	03.502.099/0001-18	0651-3	30,00
Fator Seguradora S/A	33.061.862/0001-83	0612-2	30,00
Generalli Brasil Seguros S/A	33.072.307/0001-57	0590-8	10,00
Total			100%

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

63

Registro Nº 1.991.289 14/01/2026

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

CCI IV

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 15 de dezembro de 2025, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	4	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
OPEA SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240							
COMPLEMENTO	1º andar, conjunto 12	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.455-000

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
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 1.101 e 1.102, Torre Norte	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.578-910

3.DEVEDOR
SENDAS DISTRIBUIDORA S/A, sociedade por ações, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 6.000, Jacarepaguá, CEP 22.775-005, inscrita no CNPJ sob o nº 06.057.223/0001-71;

4.TÍTULO

Página 000065/000078

Registro Nº **1.991.289** **14/01/2026**

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

O "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel*", celebrado em 24 de novembro de 2025, entre a Devedora e a SUKCES KLAPON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Avenida Ibirapuera, nº 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 17, Indianópolis, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.028-900, inscrita no CNPJ sob o nº 61.841.741/0001-90 ("Contrato de Locação").

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$82.952.975,27 (oitenta e dois milhões, novecentos e cinquenta e dois mil, novecentos e setenta e cinco reais e vinte e sete centavos), na Data de Emissão, sendo certo que o valor estará sujeito a alterações conforme cronograma de obras previsto no Contrato de Locação, nos termos da Cláusula 6.2.1 e do Anexo III do referido contrato.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na Rua Quinta da Confiança, nº 210, Bairro Parque Claudia, CEP 05852-480, no município de São Paulo, Estado de São Paulo, devidamente registrado sob a matrícula nº 197.192 do Cartório de Registro de Imóveis competente da Comarca de São Paulo/SP.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	180 (cento e oitenta) meses
7.2. ÍNDICE E PERIODICIDADE DE REAJUSTE	IPCA, com periodicidade anual
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	Correspondente ao maior valor entre *(i)* Aluguel Base × (Valor Efetivamente Incorrido / Valor Estimado do Investimento) e *(ii)* Aluguel Base × ((Valor Previsto no Cronograma + Preço do Imóvel) / Valor Estimado do Investimento). O resultado obtido pela referida fórmula será de, no mínimo, os seguintes valores iniciais: R$ 363.181,00; R$ 411.181,00; R$ 519.181,00; R$ 603.181,00; R$ 723.181,00; R$ 813.181,00; R$ 873.181,00; e R$ 888.181,00. Após a data da entrega do empreendimento estabelecida no Contrato de Locação, independente de eventual prorrogação de prazo, o Aluguel Definitivo mensal será de R$ 903.181,00.
7.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL	15/12/2040
7.5. ENCARGOS MORATÓRIOS	Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata die*, sobre o valor em atraso e correção monetária segundo o Índice

65

Página
000066/000078

Registro Nº
1.991.289
14/01/2026

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

	de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE").
7.6. MULTAS CONTRATUAIS	Multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor da obrigação inadimplida. Na hipótese de atraso no pagamento por mais de 30 (trinta) dias, a multa passará a ser de 5% (cinco por cento) sobre o valor do Aluguel Mensal em atraso.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal
7.8 SEGUROS	O seguro relacionado a construção será contratado no início da execução da obra e o seguro patrimonial antes da data de entrega do empreendimento.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

66

Página 000067/000078	Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Registro Nº **1.991.289** **14/01/2026**

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

ANEXO II

MODELO DE NOTIFICAÇÃO À LOCATÁRIA

São Paulo, [=] de [=] de 2025.

[=] ("Locatária")
CEP: [=]
At.: [=]

Ref.: Notificação de Cessão de Créditos Imobiliários

Prezados Senhores,

Fazemos referência ao [descrever contrato de locação], conforme aditado ("Contrato de Locação") objetivando a locação por nós, [cedente] ("Locador"), para V.Sa. do [descrever imóvel objeto da locação] ("Imóvel").

Em [=] de [=] de 2025, o **Locador** e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria S1 sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, celebraram o *"Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças"* ("Contrato de Cessão"), pelo qual o Locador cedeu à Securitizadora a totalidade dos créditos imobiliários oriundos do Contrato de Locação, os quais incluem a totalidade dos aluguéis mensais, bem como dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, seguros, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos legais e/ou contratuais decorrentes dos Contratos de Locação ("Créditos Imobiliários"), para que tais Créditos Imobiliários sejam utilizados como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da 488ª emissão, em série única, da Securitizadora ("CRI").

Sendo assim, servimo-nos da presente para NOTIFICÁ-LOS, na forma do art. 290 do Código Civil, que os Créditos Imobiliários foram cedidos para a Securitizadora, no âmbito da emissão dos CRI, sendo que, na forma acordada no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização, os pagamentos dos Créditos Imobiliários deverão ser, a partir da presente data, realizados diretamente e prioritariamente na conta corrente n.º 98765-0, agência 0910, do **ITAÚ UNIBANCO S.A.** (n.º 341), de titularidade da Securitizadora, vinculada ao Patrimônio Separado dos CRI ("Conta Arrecadadora") ou, alternativamente, se assim solicitado pela Securitizadora na conta corrente n.º 12620-9, agência 0001, de titularidade da Securitizadora e vinculado ao Patrimônio Separado dos CRI na Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (535) ("Conta Centralizadora" e em conjunto ou alternativamente com Conta Arrecadadora, conforme aplicável, "Conta do Patrimônio Separado"), salvo expressa notificação alterando tal conta de pagamentos.

Página
000068/000078

Registro Nº
1.991.289
14/01/2026

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

A instrução de pagamento acima prevista somente poderá ser alterada através de correspondência por escrito firmada pela Securitizadora, indicando outra conta corrente para pagamento.

Sendo o que se apresentava para o momento, permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente,

|=|

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Página
000069/000078

Registro Nº
1.991.289
14/01/2026

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BCCE99D78DE5

ANEXO III

TABELA DE DESPESAS

TABELAS DE DESPESAS DA EMISSÃO E DA OFERTA

Despesas Iniciais

Despesas Iniciais	Periodicidade	Valor Líquido	% valor da emissão	Gross Up	Valor Bruto	% valor da emissão	Titular
Coordenador Líder/Instituição Intermediária	Flat	Conforme definido no Contrato de Distribuição					XP
Taxa de Emissão	Flat	20.000,00	0,007246%	11,15%	22.509,85	0,008156%	Opea
Taxa de Administração - Primeira Parcela	Flat	3.000,00	0,001087%	11,15%	3.376,48	0,001223%	Opea
Pesquisa Reputacional	Flat	332,00	0,000120%	0,00%	332,00	0,000120%	Opea
Assessor Legal da Oferta	Flat	330.000,00	0,119565%	6,15%	351.624,93	0,127400%	Cescon
Assessor Legal da Cedente	Flat	450.000,00	0,163043%	0,00%	450.000,00	0,163043%	Lacaz
Agência de Rating	Flat	150.000,00	0,054348%	14,25%	174.927,11	0,063379%	Fitch
Agente Fiduciário - Implantação	Flat	5.000,00	0,001812%	12,15%	5.691,52	0,002062%	OT
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Flat	14.000,00	0,005072%	12,15%	15.936,25	0,005774%	OT
Instituição Custodiante - Primeira Parcela	Flat	6.000,00	0,002174%	12,15%	6.829,82	0,002475%	OT
Registro do Lastro	Flat	7.000,00	0,002536%	12,15%	7.968,13	0,002887%	OT
Liquidante e Escriturador Primeira Parcela	Flat	600,00	0,000217%	14,25%	699,71	0,000254%	Opea SCD
Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	66.480,00	0,024087%	0,00%	66.480,00	0,024087%	B3
Taxa de Registro do Lastro (B3)	Flat	2.760,00	0,001000%	0,00%	2.760,00	0,001000%	B3
Taxa de Liquidação Financeira (B3)	Flat	1.000,00	0,000362%	0,00%	1.000,00	0,000362%	B3

Registro Nº
1.991.289
14/01/2026

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BOCE99D78DE5

Taxa Anbima (Registro Base de Dados CRI)	Flat	2.830,00	0,001025%	0,00%	2.830,00	0,001025%	B3
Taxa Anbima (Registro Ofertas Publicas)	Flat	9.919,00	0,003594%	0,00%	9.919,00	0,003594%	Anbima
Taxa de fiscalização CVM **	Flat	83.400,00	0,030217%	0,00%	83.400,00	0,030217%	CVM
Total		**1.152.321,00**	**0,4175076%**		**1.206.284,81**	**0,4370597%**	

***taxa paga anterior a liquidação da operação. Não entra no somatório das retenções.*

****caso a integralização ocorra em mais de uma data, será devida remuneração adicional à Opea de R$ 2.000,00 em cada nova data de integralização.*

Despesas Recorrentes

Despesas Recorrentes	Periodicidade	Valor Líquido	% valor da emissão	Gross Up	Valor Bruto	% valor da emissão	Titular
Taxa de Administração	Mensal	2.500,00	0,000906%	11,15%	2.813,73	0,001019%	Opea
Agente Fiduciário	Anual	14.000,00	0,005072%	12,15%	15.936,25	0,005774%	OT
Agência de Rating*	Anual	30.000,00	0,010870%	14,25%	34.985,42	0,012676%	Fitch
Instituição Custodiante	Anual	6.000,00	0,002174%	11,15%	6.752,95	0,002447%	OT
Liquidante e Escriturador	Mensal	600,00	0,000217%	14,25%	699,71	0,000254%	Opea SCD
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	3.200,00	0,001159%	0,00%	3.200,00	0,001159%	Definido pela Opea
Contabilidade	Mensal	260,00	0,000094%	0,00%	260,00	0,000094%	Definido pela Opea
B3: Custódia do Lastro	Mensal	1.987,20	0,000720%	0,00%	1.987,20	0,000720%	B3
Total anual		**117.366,40**	**0,0425241%**		**130.002,31**	**0,047102%**	

*** Após o pagamento da primeira renovação de rating no valor estiuplado no quadro, o valor líquido da Agência de Rating passará a ser de R$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais) a cada renovação de rating posteriori.**

Página
000071/000078

Registro Nº
1.991.289
14/01/2026

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BCCE99D78DE5

ANEXO IV

CONTAS DE RECEBIMENTO

Cedente	Banco	Agência	Conta	Proporção (%)
SUKCES GAMON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.	Santander	0986	13002124-0	19,79
SUKCES STRUMIEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.	Santander	0986	13002121-9	40,42
SUKCES RZEKA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.	Santander	0986	13002118-5	9,74
SUKCES KLAPON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.	Santander	0986	13002123-3	30,06

Página 000072/000078	Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.
Registro Nº **1.991.289** **14/01/2026**	

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BCCE99D78DE5

72

Página 000073/000078	Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Registro Nº **1.991.289** **14/01/2026**

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Docusign Envelope ID: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5

ANEXO V

APONTAMENTOS

Descrição do Imóvel:	Ônus
Imóvel Araguaína	Consta averbado na matrícula nº 108.869 do Registro de Imóveis de Araguaína/TO (**R.2-M-108.869-04/07/2025-Prot.173.550**), alienação fiduciária em garantia ao pagamento do parcelamento do preço de aquisição, em favor do proprietário anterior, conforme "Escritura Pública de Compra e Venda de Bem Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia", lavrada em 01/07/2025, do livro nº 7.176, às folhas 011/026, do 14º Tabelião de Notas Dr. Paulo Tupinambá Vampré, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

Registro Nº
1.991.289
14/01/2026

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

docusign

Certificate Of Completion

Envelope Id: 3409AB39-435D-4931-866F-BDCE99D78DE5
Subject: CRI SuccessPar | Primeiro Adt. ao Contrato de Cessão
Source Envelope:
Document Pages: 73
Certificate Pages: 5
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

Signatures: 6
Initials: 0

Status: Completed

Envelope Originator:
Luana Serra
AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 949 - ANDAR 10
PINHEIROS
SP, SP 05426-100
luana.serra@cesconbarrieu.com.br
IP Address: 2804:14d:5cd0:b

Record Tracking

Status: Original
12/28/2025 11:43:02 AM

Holder: Luana Serra
luana.serra@cesconbarrieu.com.br

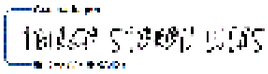
Location: DocuSign

Signer Events	Signature	Timestamp
César Augusto Pires Viana ID: 003.755.399-21 Signer Role: Administrador cesar.viana@succespar.com.br Ecoville SA Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: AC SAFEWEB RFB v5 Signer CPF: 00375539921 Signer Role: Administrador Subject: CN=CESAR AUGUSTO PIRES VIANA:00375539921	DocuSigned by: Signature Adoption: Drawn on Device Using IP Address: 177.26.231.213 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.48 [1,1]Policy Qualifier Info Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://repositorio.acsafeweb.com.br/ac-safewebrfb/dpc-acsafewebrfb.pdf	Sent: 12/28/2025 11:45:52 AM Viewed: 12/28/2025 10:22:34 PM Signed: 12/28/2025 10:24:36 PM
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 12/28/2025 10:22:34 PM ID: 08f74f3e-44f8-4c7f-b99f-937f6c791456		
Lucas Figueiredo de Oliveira ID: 089.386.769-19 lucas.oliveira@opea.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: AC SAFEWEB RFB v5 Signer CPF: 08938676919 Subject: CN=LUCAS FIGUEIREDO DE OLIVEIRA:08938676919	Signed by: Lucas Figueiredo de Oliveira Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 187.10.241.77 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.48 [1,1]Policy Qualifier Info Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://repositorio.acsafeweb.com.br/ac-safewebrfb/dpc-acsafewebrfb.pdf	Sent: 12/28/2025 11:45:54 AM Viewed: 12/29/2025 8:36:11 AM Signed: 12/29/2025 8:36:53 AM
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 12/29/2025 8:36:11 AM ID: 7ff0c62a-b897-426f-a918-02e986654 1a2		

Registro Nº
1.991.289
14/01/2026

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Signer Events	Signature	Timestamp
THIAGO STOROLI LUCAS ID: 470.335.718-60 thiago.storoli@opea.com.br Procurador Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: AC SAFEWEB RFB v5 Signer CPF: 47033571860 Subject: CN=THIAGO STOROLI LUCAS:47033571860	 Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 201.0.26.251 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.48 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://repositorio.acsafeweb.com.br/ac-safewebrfb/dpc-acsafewebrfb.pdf	Sent: 12/28/2025 11:45:53 AM Viewed: 12/29/2025 8:19:16 AM Signed: 12/29/2025 8:19:43 AM
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 12/29/2025 8:19:16 AM ID: a69d50e0-efac-415d-981e-f74b0e410779		
In Person Signer Events	**Signature**	**Timestamp**
Editor Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Agent Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Intermediary Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Certified Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Carbon Copy Events	**Status**	**Timestamp**
Ana Campos Ana.Campos@cesconbarrieu.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None) **Electronic Record and Signature Disclosure:** Not Offered via Docusign	COPIED	Sent: 12/28/2025 11:45:51 AM
Ravel Carvalho ravel.carvalho@cesconbarrieu.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None) **Electronic Record and Signature Disclosure:** Not Offered via Docusign	COPIED	Sent: 12/28/2025 11:45:52 AM Viewed: 12/29/2025 8:39:17 AM
Witness Events	**Signature**	**Timestamp**
Notary Events	**Signature**	**Timestamp**
Envelope Summary Events	**Status**	**Timestamps**
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	12/28/2025 11:45:54 AM
Certified Delivered	Security Checked	12/29/2025 8:19:16 AM
Signing Complete	Security Checked	12/29/2025 8:19:43 AM
Completed	Security Checked	12/29/2025 8:36:56 AM
Payment Events	**Status**	**Timestamps**
Electronic Record and Signature Disclosure		

Página
000076/000078

Registro Nº
1.991.289
14/01/2026

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Electronic Record and Signature Disclosure created on: 5/8/2020 11:11:43 AM
Parties agreed to: César Augusto Pires Viana, Lucas Figueiredo de Oliveira, THIAGO STOROLI LUCAS

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Cescon Barrieu Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Página
000077/000078

Registro Nº
1.991.289
14/01/2026

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Cescon Barrieu Advogados:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: rafael.alves@cesconbarrieu.com.br

To advise Cescon Barrieu Advogados of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Cescon Barrieu Advogados

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Cescon Barrieu Advogados

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

Página
000078/000078

Registro Nº
1.991.289
14/01/2026

Protocolo nº 2.412.837 de 14/01/2026 às 15:45:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.991.289** em **14/01/2026** e averbado no registro nº 1.990.825 de 30/12/2025 neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 580,77	R$ 164,68	R$ 112,76	R$ 30,81	R$ 39,75	R$ 27,59	R$ 12,16	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 968,52

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Cescon Barrieu Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Cescon Barrieu Advogados during the course of your relationship with Cescon Barrieu Advogados.

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

2º (SEGUNDO) ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente "*2º (Segundo) Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" (doravante designado como "Aditamento"), as partes abaixo qualificadas:

SUKCES GAMON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Avenida Ibirapuera, n° 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 12, Indianópolis, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.028-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 61.873.104/0001-03, e registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35267480091, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Gamon");

SUKCES STRUMIEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Avenida Ibirapuera, n° 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 14, Indianópolis, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.028-900, inscrita no CNPJ sob o nº 61.860.393/0001-06, e registrada perante a JUCESP sob o NIRE 35267474694, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Strumien");

SUKCES RZEKA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Alameda dos Arapanes, n° 631, bloco II, conjunto 111, sala 08, Moema, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.524-001, inscrita no CNPJ sob o nº 60.507.656/0001-27, e registrada perante a JUCESP sob o NIRE 35266255816, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Rzeka");

SUKCES KLAPON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Avenida Ibirapuera, n° 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 17, Indianópolis, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.028-900, inscrita no CNPJ sob o nº 61.841.741/0001-90, e registrada perante a JUCESP sob o NIRE 35267464061, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Klapon" e, em conjunto com a Gamon, a Strumien, a Rzeka e a Klapon, "Cedentes"); e

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 477, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no CNPJ sob o n° 02.773.542/0001-22 e perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.157.648, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Cessionária" ou "Securitizadora");

sendo as Cedentes e a Cessionária doravante designados, em conjunto e indistintamente, as "Partes";

CONSIDERANDO QUE:

(a) em 24 de dezembro de 2025, as Partes celebraram o *"Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças"* ("Contrato");

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

(b) as Partes desejam retificar os valores constantes nos termos definidos "Valor da Cessão Capão Redondo" e "Valor da Cessão Ribeirão Preto" do Contrato de Cessão; e

(c) as Partes desejam aditar o Contrato de Cessão a fim de refletir as matérias deliberadas e aprovadas na Assembleia Especial de titulares de CRI realizada em 28 de janeiro de 2026 ("AGT").

RESOLVEM as Partes aditar o Contrato, por meio do presente Aditamento, que se regerá de acordo com as cláusulas e condições a seguir dispostas.

DEFINIÇÕES

1.1 Os termos iniciados com letras maiúsculas utilizados neste Aditamento que não estiverem aqui expressamente definidos terão os respectivos significados que lhes foram atribuídos no Contrato.

ALTERAÇÕES

2.1 Tendo em vista o disposto no Considerando "**(b)**" e "**(c)**" acima, as Partes resolvem alterar determinados termos e cláusulas do Contrato de Cessão, inclusive as redações **(i)** da Cláusula 3.2., para retificar a definição do "Valor da Cessão Capão Redondo" e do "Valor da Cessão Ribeirão Preto"; e **(ii)** das Cláusulas 4.1.8. e 4.2. do Contrato de Cessão, que passam a vigorar com a redação prevista no Anexo A ao presente Aditamento.

2.2 Por fim, as Partes concordam que o Contrato de Cessão, a partir da presente data, passará a vigorar conforme a versão consolidada, constante do **Anexo A** ao presente Aditamento.

RATIFICAÇÕES

3.1 Todos os termos e condições do Contrato que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento não implicam em novação, e são, neste ato, ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

3.2 No caso de qualquer conflito entre os termos e condições deste Aditamento e do Contrato, prevalecerão os termos e condições do Contrato.

DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1 As disposições do Contrato complementam o presente Aditamento para efeito de interpretação e perfeito entendimento dos negócios aqui tratados.

4.2 As Partes declaram, mútua e expressamente, que este Aditamento foi celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando seus sucessores a qualquer título e respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

5.1 Legislação Aplicável: Este instrumento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

5.2 Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas que se originarem deste instrumento.

ASSINATURA ELETRÔNICA

6.1 Assinatura Eletrônica: As Partes concordam que, nos termos da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme em vigor, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor, este Aditamento poderá ser firmado de maneira digital por todos os seus signatários.

6.1.1 Para fins do disposto nesta Cláusula 6.1, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, com a emissão de certificado digital nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, a fim de verificar sua integridade.

6.1.2 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 Aditamento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

6.2 Este Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este Aditamento em local diverso, o local de celebração deste Aditamento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

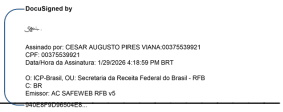
E, por estarem, assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Aditamento em 1 (uma) via eletrônica, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º, da Lei Federal nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.

São Paulo, 29 de janeiro de 2026.
(Assinaturas se encontram nas páginas seguintes)
(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

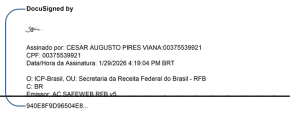
(Página 1/2 de assinaturas do 2º (Segundo) Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças)

SUKCES GAMON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.



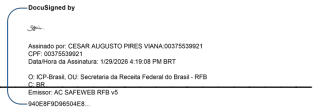
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

SUKCES STRUMIEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.



Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

SUKCES RZEKA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.



Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

[Página 2/2 de assinaturas do *2º (Segundo) Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*]

SUKCES KLAPON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.

DocuSigned by

Assinado por: CESAR AUGUSTO PIRES VIANA:00375539921
CPF: 00375539921
Data/Hora da Assinatura: 1/29/2026 4:19:13 PM BRT

O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
940E8F9D96504E8...

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by

Israel Santos Ramos

Assinado por: ISRAEL RAMOS SANTOS:01577599624
CPF: 01577599624
Data/Hora da Assinatura: 1/29/2026 4:42:53 PM BRT

O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
5E04B3C37E9742E...

Nome:
Cargo:

DocuSigned by

Lucas Figueiredo de Oliveira

Assinado por: LUCAS FIGUEIREDO DE OLIVEIRA:08938676919
CPF: 08938676919
Data/Hora da Assinatura: 1/29/2026 11:45:04 AM BRT

O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
CEF575E99AB147E...

Nome:
Cargo:

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

ANEXO A

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO E AQUISIÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente *"Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças"* ("Contrato"), as partes:

SUKCES GAMON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Avenida Ibirapuera, n° 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 12, Indianópolis, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.028-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 61.873.104/0001-03, e registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35267480091, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Gamon");

SUKCES STRUMIEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Avenida Ibirapuera, n° 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 14, Indianópolis, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.028-900, inscrita no CNPJ sob o nº 61.860.393/0001-06, e registrada perante a JUCESP sob o NIRE 35267474694, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Strumien");

SUKCES RZEKA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Alameda dos Arapanes, n° 631, bloco II, conjunto 111, sala 08, Moema, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.524-001, inscrita no CNPJ sob o nº 60.507.656/0001-27, e registrada perante a JUCESP sob o NIRE 35266255816, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Rzeka");

SUKCES KLAPON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Avenida Ibirapuera, n° 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 17, Indianópolis, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.028-900, inscrita no CNPJ sob o nº 61.841.741/0001-90, e registrada perante a JUCESP sob o NIRE 35267464061, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Klapon" e, em conjunto com a Gamon, a Strumien, a Rzeka e a Klapon, "Cedentes"); e

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 477, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no CNPJ sob o n° 02.773.542/0001-22 e perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.157.648, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Cessionária" ou "Securitizadora");

(os Cedentes e a Cessionária doravante denominados, em conjunto, "Partes" e, individual e indistintamente, "Parte");

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

CONSIDERANDO QUE:

a) a Gamon, na qualidade de locadora, celebrou com a **SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 06.057.223/0001-71 ("Devedora"), na qualidade de locatária, em 21 de outubro de 2025, o "Instrumento Particular de Contrato de Locação Urbano Para Fins Não Residenciais" ("Contrato de Locação Araruama"), por meio do qual a Gamon se comprometeu a alugar determinado imóvel à Devedora, conforme descrito no Anexo I deste instrumento ("Imóvel Araruama");

b) a Strumien, na qualidade de locadora, celebrou com a Devedora, na qualidade de locatária, em 21 de outubro de 2025, o "Instrumento Particular de Contrato de Locação Urbano Para Fins Não Residenciais" ("Contrato de Locação Ribeirão Preto"), por meio do qual a Strumien se comprometeu a alugar determinado imóvel à Devedora, conforme descrito no Anexo I deste instrumento ("Imóvel Ribeirão Preto");

c) a SPCV S.A., na qualidade de locadora cedente, a Rzeka, na qualidade de locadora cessionária, e a Devedora, na qualidade de locatária, celebraram, 18 de fevereiro de 2025, o "Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial", conforme aditado em 17 de março de 2025, em 03 de junho de 2025 e em 30 de junho de 2025 ("Contrato de Locação Araguaína"), por meio do qual a Rzeka se comprometeu a alugar determinado imóvel à Devedora, conforme descrito no Anexo I deste instrumento ("Imóvel Araguaína");

d) a Klapon, na qualidade de locadora, e a Devedora, na qualidade de locatária, celebraram, 24 de novembro de 2025, o "Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel", ("Contrato de Locação Capão Redondo" e, quando em conjunto com o Contrato de Locação Araruama, o Contrato de Locação Ribeirão Preto e o Contrato de Locação Araguaína, "Contratos de Locação"), por meio do qual a Klapon se comprometeu a alugar determinado imóvel à Devedora, conforme descrito no Anexo I deste instrumento ("Imóvel Capão Redondo" e, em conjunto com o Imóvel Araruama, o Imóvel Ribeirão Preto e o Imóvel Araguaína, "Imóveis");

e) os Cedentes são titulares da totalidade dos direitos creditórios oriundos dos Contratos de Locação, os quais incluem a totalidade dos aluguéis mensais, bem como, conforme aplicável, dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, seguros, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos legais e/ou contratuais decorrentes dos Contratos de Locação, a partir do mês de janeiro de 2026 (inclusive) (quando em conjunto, os "Créditos Imobiliários");

f) a Cessionária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, sob o n.º 477, categoria S1, nos termos da Resolução CVM n.º 60,

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 6º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei n.º 9.514") e da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei n.º 14.430");

g) os Cedentes desejam ceder à Securitizadora a totalidade dos Créditos Imobiliários, os quais serão representados por 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário integrais ("CCI"), emitidas nos termos da *"Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural e Outras Avenças",* celebrada em 24 de dezembro de 2025, entre a Cessionária e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Bairro Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente);

h) os Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 488ª emissão, em série única, da Cessionária ("Emissão" e "CRI", respectivamente), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 488ª (Quadringentésima Octogésima Oitava) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastrados em Créditos Imobiliários Devidos pela Sendas Distribuidora S.A.*" celebrado em 22 de dezembro de 2025, entre a Cessionária e o Agente Fiduciário **(**"Termo de Securitização"), sendo que os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII, alínea (a) da Resolução CVM n.º 160, de 13 de junho de 2022 ("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, conforme definidos nos artigos 11 e, conforme aplicável, 13, da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente);

i) em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definidas), serão outorgadas a Alienação Fiduciária e o Endosso dos Seguros (conforme abaixo definidas);

j) a Oferta contará com a intermediação de instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), sob o regime de garantia firme, nos termos do *"Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 488ª (Quadringentésima Octogésima Oitava) Emissão, em Classe e Série Única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Sendas Distribuidora S.A."*, a ser celebrado entre o Coordenador Líder, a Cessionária e os Cedentes ("Contrato de Distribuição"); e

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

k) fazem parte da Oferta os seguintes documentos (em conjunto, "Documentos da Operação"): (i) os Contratos de Locação; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) as CCI; (iv) os Contratos de Alienação Fiduciária (conforme abaixo definido); (v) este Contrato; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) o Termo de Securitização; (viii) as intenções de investimento nos CRI; (ix) os avisos, anúncios e comunicados divulgados no âmbito da Oferta; (x) quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento nos CRI; e (xi) os demais instrumentos celebrados ou que venham a ser celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta e demais contratos, anexos, e outros títulos e documentos firmados no âmbito dos instrumentos acima referidos (conforme prorrogados, alterados e/ou aditados de tempos em tempos).

RESOLVEM as Partes celebrar o presente Contrato, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

6.3 Definições. Para os fins deste Contrato, adotam-se as definições estabelecidas ao longo deste Contrato. Além disso, (i) quando exigido pelo contexto, as definições contidas neste Contrato aplicar-se-ão tanto ao singular quanto ao plural e o masculino incluirá o feminino e vice versa; (ii) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto em contrário; (iii) referências a disposições legais serão interpretadas como referências a tais disposições conforme alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (iv) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Contrato, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens ou anexos deste Contrato, conforme o caso; (v) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; (vi) salvo disposição em contrário, todos os prazos previstos neste Contrato serão contados na forma prevista no artigo 224 na Lei n° 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil"), isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento; e (vii) os *Considerandos* deste instrumento são considerados como sendo parte integrante do presente Contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO DO CONTRATO

2.1. Objeto. O objeto deste Contrato é a cessão pelos Cedentes à Cessionária, de forma irrevogável e irretratável, da totalidade dos Créditos Imobiliários, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, seguros, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais, os quais se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza que impeçam a presente cessão, observado o disposto neste Contrato ("Cessão de Créditos").

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

2.1.1. Nos termos dos artigos 287 e 893 do Código Civil e artigos 21 e 22 da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei n.º 10.931"), a Cessão de Créditos compreende, além da cessão do direito ao recebimento dos Créditos Imobiliários, a cessão de todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, valores, presentes e futuros, devidos pela Devedora aos Cedentes, bem como acessórios e ações detidos pelos Cedentes e inerentes aos Créditos Imobiliários.

2.2. Posição Contratual. Fica desde já ajustado entre as Partes que o presente Contrato se limita à Cessão de Créditos, não representando, em qualquer momento, presente ou futuro, e em nenhuma hipótese, a assunção, pela Cessionária, da posição contratual dos Cedentes nos Contratos de Locação, cabendo à Cessionária e aos Cedentes, entretanto, tomar todas as medidas asseguradas que estejam em sua esfera de atuação para preservar os Créditos Imobiliários.

2.3. Cessão Boa, Firme e Valiosa. Os Cedentes se obrigam a adotar, em benefício da Cessionária, todas as medidas que se fizerem necessárias para que a presente Cessão de Créditos seja sempre boa, firme e valiosa, devendo informar à Cessionária em 05 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento da citação ou notificação contra si apresentada por terceiros, que possa afetar a validade e existência dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias (conforme abaixo definido), conforme o caso, observado que, caso os Cedentes recebam citação ou notificação que apresente prazo de resposta inferior a 05 (cinco) Dias Úteis, comprometem-se a encaminhar tal citação ou notificação à Cessionária em tempo hábil para resposta.

2.4. Emissão dos CRI. Este Contrato se destina a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários, a serem integralmente representados pelas CCI, serão vinculados à Emissão, como lastro dos CRI.

2.5. Vinculação dos Pagamentos dos Créditos Imobiliários aos CRI. Os pagamentos decorrentes dos Contratos de Locação, enquanto depositados na Conta do Patrimônio Separado (conforme abaixo definido), integrarão o lastro dos CRI até sua data de resgate ou pagamento integral. Todos e quaisquer recursos relativos a pagamentos dos Créditos Imobiliários, bem como da excussão das Garantias, serão expressamente vinculados aos CRI, não estando sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Cessionária, por força do regime fiduciário a ser constituído pela Cessionária por meio do Termo de Securitização. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, a serem representados pelas CCI, as Garantias, quando constituídas, e a Conta do Patrimônio Separado estarão sujeitos às seguintes condições:

(i) constituirão patrimônio separado ("Patrimônio Separado"), não se confundindo com o patrimônio comum da Cessionária ou com outros patrimônios separados de titularidade da Cessionária decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis ou títulos de securitização;

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

(ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Cessionária até que se complete a amortização integral dos CRI, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas no Termo de Securitização, conforme 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 Cessionária por qualquer obrigação;

(v) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam; e

(vi) responderão somente pelas obrigações inerentes aos CRI.

2.6. Destinação das Sobras. Após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, observada a ordem e prioridade de pagamentos prevista no Termo de Securitização, sobejarem Créditos Imobiliários ("Sobras de Créditos Imobiliários"), seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Cessionária aos Cedentes, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da elaboração do Termo de Quitação das Obrigações Garantidas pela Securitizadora. Ainda, caso os Cedentes e/ou a Devedora estejam devidamente adimplentes com suas obrigações, as Sobras de Créditos Imobiliários apuradas no mês anterior poderão ser liberadas aos Cedentes após o pagamento da parcela mensal dos CRI devida no mês em referência, conforme a ordem e prioridade de pagamentos prevista no Termo de Securitização. Os créditos na forma de recursos líquidos de tributos deverão ser depositados, pela Cessionária, nas contas correntes indicadas no Anexo IV do presente Contrato ("Contas de Recebimento").

2.7.1. O "Termo de Quitação das Obrigações Garantidas" deverá ser elaborado pela Securitizadora no prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

2.7. Destinação de Indenização. Caso seja devido qualquer montante a título de Indenização (conforme abaixo definido) no âmbito dos Contratos de Locação, este deverá ser pago diretamente, pela Devedora à Cessionária, nos termos deste Contrato, sendo certo que a Cessionária deverá utilizar os recursos decorrentes da Indenização para quitação das Obrigações Garantidas.

2.7.1. A Cedente deverá informar a Securitizadora em até 2 (dois) Dias Úteis acerca de todo e qualquer recebimento de recursos a título de Indenização, bem como encaminhar a comprovação

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

da transferência destes recursos oriundos da Indenização para a Conta Centralizadora.

2.7.2. Após o recebimento de qualquer Indenização, a Cessionária, na qualidade de emissora dos CRI, deverá realizar, obrigatoriamente: (a) o resgate antecipado da totalidade dos CRI, caso seja recebida a Indenização em valor igual ou superior ao saldo em aberto dos CRI; ou (b) a amortização extraordinária dos CRI, caso seja recebida Indenização em valor inferior ao saldo em aberto dos CRI, observados os prazos e procedimentos previstos no Termo de Securitização; sendo certo que, no caso de sobejarem valores recebidos a título de Indenização após o resgate antecipado da totalidade dos CRI ("Sobras de Indenização"), tais Sobras de Indenização devem ser restituídas pela Cessionária aos respectivos Cedentes, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do referido recebimento pela Securitizadora do Termo de Quitação das Obrigações Garantidas.

2.7.3. Para fins deste Contrato, "Indenização" significa qualquer indenização a ser paga pela Devedora ou eventuais garantidores aos Cedentes nos casos previstos nos respectivos Contratos de Locação.

2.8. Notificação à Devedora. Os Cedentes se obrigam a, até a primeira data de integralização dos CRI, enviar notificação à Devedora sobre a presente Cessão de Créditos, nos termos da minuta de notificação constante do Anexo II deste Contrato ("Notificação de Cessão"), conforme previsto no artigo 290 do Código Civil, bem como instruindo a Devedora a efetuar os pagamentos relativos aos Créditos Imobiliários diretamente e prioritariamente na conta corrente n.º 98765-0, agência 0910, do **ITAÚ UNIBANCO S.A.** (n.º 341), de titularidade da Securitizadora, vinculada ao Patrimônio Separado dos CRI ("Conta Arrecadadora") ou, alternativamente, se assim solicitado pela Securitizadora na conta corrente n.º 12620-9, agência 0001, de titularidade da Securitizadora e vinculado ao Patrimônio Separado dos CRI na Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (535) ("Conta Centralizadora" e em conjunto ou alternativamente com Conta Arrecadadora, conforme aplicável, "Conta do Patrimônio Separado").

2.9. Os Cedentes deverão enviar o comprovante de envio da Notificação de Cessão à Cessionária previamente à primeira data de integralização dos CRI.

2.10. Exigências da CVM, da B3 ou de Entidade Autorreguladora. Em decorrência do estabelecido na Cláusula 2.4 acima, os Cedentes e a Cessionária declaram seu conhecimento de que a B3, a CVM e/ou ainda qualquer entidade autorreguladora em que os CRI venham a ser depositados, distribuídos e/ou negociados poderão fazer exigências relacionadas com a emissão dos CRI, hipótese em que os Cedentes se comprometem a colaborar com a Cessionária e com o Agente Fiduciário para sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela B3, a CVM e/ou ainda qualquer entidade autorreguladora em que os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados, conforme venha a ser solicitado pela

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

Cessionária e/ou pelo Agente Fiduciário.

CLÁUSULA TERCEIRA – VALOR NOMINAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E VALOR DA CESSÃO

3.1. Valor Nominal dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, a serem representados pelas CCI, objeto do presente Contrato têm, na presente data, o valor nominal de R$ 534.151.740,00 (quinhentos e trinta e quatro milhões, cento e cinquenta e um mil e setecentos e quarenta reais) ("Valor Nominal dos Créditos Imobiliários").

3.2. Valor da Cessão. Observado o disposto na Cláusula 3.2.1 abaixo, pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará aos Cedentes, após o cumprimento das Condições Precedentes, o valor total de R$ 276.000.000,00 (duzentos e setenta e seis milhões de reais) ("Valor da Cessão Total"), correspondente à soma dos valores de cessão dos Créditos Imobiliários decorrentes de cada um dos Contratos de Locação, sendo que:

(a) pela cessão dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Araruama, a Cessionária pagará à Gamon, na respectiva Conta de Recebimento, o montante correspondente a R$ 54.615.362,44 (cinquenta e quatro milhões, seiscentos e quinze mil, trezentos e sessenta e dois reais e quarenta e quatro centavos), observado o disposto na Cláusula 3.2.1 abaixo ("Valor da Cessão Araruama");

(b) pela cessão dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Capão Redondo, a Cessionária pagará à Klapon, na respectiva Conta de Recebimento, o montante correspondente a R$ 82.952.975,27 (oitenta e dois milhões, novecentos e cinquenta e dois mil, novecentos e setenta e cinco reais e vinte e sete centavos), observado o disposto na Cláusula 3.2.1 abaixo ("Valor da Cessão Capão Redondo");

(c) pela cessão dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Araguaína, a Cessionária pagará à Rzeka, na respectiva Conta de Recebimento, o montante correspondente a R$ 26.869.802,96 (vinte e seis milhões, oitocentos e sessenta e nove mil, oitocentos e dois reais e noventa e seis centavos), observado o disposto na Cláusula 3.2.1 abaixo ("Valor da Cessão Araguaína"); e

(d) pela cessão dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Ribeirão Preto, a Cessionária pagará à Strumien, na respectiva Conta de Recebimento, o montante correspondente a R$ 111.561.859,33 (cento e onze milhões, quinhentos e sessenta e um mil, oitocentos e cinquenta e nove reais e trinta e três centavos), observado o disposto na Cláusula 3.2.1 abaixo ("Valor da Cessão Ribeirão Preto").

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

3.2.1. Serão descontados do Valor da Cessão Total, por conta e ordem dos Cedentes, na proporção que cada valor de cessão representa em face do Valor da Cessão Total: (a) o montante correspondente às despesas incorridas com a estruturação da Oferta, conforme descritas no Anexo III deste Contrato ("Despesas Iniciais"); e (b) o montante necessário para a constituição do Fundo de Despesas (conforme abaixo definido), que será utilizado para o pagamento das despesas recorrentes da Operação de Securitização, conforme descritas no Anexo III deste Contrato ("Despesas Recorrentes"). Todos os demais custos extraordinários da Operação de Securitização serão pagos nos termos previstos neste Contrato e no Termo de Securitização.

3.2.2. Ainda, será descontado do Valor da Cessão Araguaína o montante correspondente a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) ("Valor Inicial do Fundo para Quitação da Dívida Existente"), o qual, uma vez depositado na Conta do Patrimônio Separado, comporá o fundo para quitação da "*Escritura Pública de Compra e Venda de Bem Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia*", lavrada em 01/07/2025, do livro nº 7.176, às folhas 011/026, do 14º Tabelião de Notas Dr. Paulo Tupinambá Vampré, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("Dívida Existente" e "Fundo para Quitação da Dívida Existente", respectivamente) e será utilizado, pela Cessionária, para quitação da Dívida Existente, nos termos da Cláusula 12.6 para fins de liberação a alienação fiduciária existente sobre o Imóvel Araguaína, objeto da matrícula nº 108.869 do Registro de Imóveis de Araguaína, estado do Tocantins.

3.2.3. Descontados os valores indicados nas Cláusulas 3.2.1. e 3.2.2 acima, o que sobejar do Valor da Cessão Total será liberado pela Cessionária aos Cedentes, nas Contas de Recebimento, à vista e em moeda corrente nacional. O pagamento do Valor da Cessão Total pela Cessionária, considerando os descontos descritos nas Cláusulas 3.2.1. e 3.2.2 acima, deverá ser realizado no mesmo Dia Útil da data em que ocorrer a integralização dos CRI, desde que todas as Condições Precedentes da Integralização e as Condições Precedentes da Cessão de Créditos estejam cumpridas, conforme previstas no Termo de Securitização e neste Contrato, respectivamente, e que os recursos referentes à integralização dos CRI sejam recebidos na Conta do Patrimônio Separado até às 16h. Excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, caso a Securitizadora tenha recebido algum montante dos recursos decorrentes da integralização dos CRI apenas após às 16h (exclusive), esta fará seus melhores esforços para que a liberação destes recursos para os Cedentes ocorra na mesma data e, caso não seja possível, a Securitizadora poderá realizar a liberação destes recursos no Dia Útil imediatamente subsequente, sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, multas, acréscimo, tributos ou correção monetária.

3.2.4. Após o pagamento do Valor da Cessão Total, será dada, pelos Cedentes à Cessionária, plena e geral quitação em relação aos valores pagos, valendo o comprovante de transferência/depósito nas respectivas Contas de Recebimento, na forma prevista na Cláusula 3.2.3. acima, como comprovante de referida quitação.

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

3.3. Solidariedade dos Cedentes: Os Cedentes responderão solidariamente pelo pagamento das obrigações pecuniárias descritas neste Contrato.

3.3.1. O Cedente que vier a honrar pagamento em nome de outro Cedente sub-rogar-se-á nos direitos de crédito da Cessionária contra o outro Cedente até o limite da parcela da obrigação pecuniária efetivamente por ele honrada. Os Cedentes, desde já, concordam e se obrigam a **(i)** somente após a integral quitação dos CRI, exigir e/ou demandar do outro por qualquer valor que tenha honrado nos termos desta Cláusula; e **(ii)** caso receba qualquer valor do outro Cedente em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos deste Contrato previamente à integral quitação dos CRI, repassar, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado da data de seu recebimento, a integralidade de tal valor à Cessionária.

3.3.2. Condições Precedentes da Cessão de Créditos. O pagamento do Valor da Cessão Total será realizado desde que atendidas as condições precedentes indicadas abaixo, observado o disposto na Cláusula 3.3.5 ("Condições Precedentes"):

(a) perfeita formalização do Contrato de Cessão, do Termo de Securitização, da Escritura de Emissão de CCI, da Alienação Fiduciária do Imóvel Araguaína, e do Contrato de Distribuição, entendendo-se como tal sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos das partes e obtenção das aprovações societárias necessárias para a Operação de Securitização e a Oferta, conforme aplicável;

(b) conclusão da diligência jurídica da Operação realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, em padrão de mercado e em termos satisfatórios à Securitizadora;

(c) recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora, a seu exclusivo critério e sem vedações de utilização, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação;

(d) protocolo deste Contrato no Cartório de RTD (conforme abaixo definido), nos termos da Cláusula 13.1 abaixo;

(e) registro do Termo de Securitização na B3;

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

(f) custódia do Termo de Securitização e das CCI junto à Instituição Custodiante;

(g) implementação integral de todas as condições precedentes previstas no Termo de Securitização e no Contrato de Distribuição que não tenham sido renunciadas pelo Coordenador Líder;

(h) registro para colocação e negociação dos CRI junto à B3;

(i) registro da Oferta na CVM;

(j) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das declarações e informações prestadas pelos Cedentes e pela Cessionária neste Contrato e nos demais Documentos da Operação, que será confirmado através do envio da Declaração de Veracidade (conforme definida no Contrato de Distribuição);

(k) liquidação financeira da Oferta, mediante emissão, subscrição e integralização da totalidade dos CRI;

(l) não estar em curso nenhuma hipótese de Recompra Compulsória e/ou de Multa Indenizatória, conforme declarado pelos Cedentes por meio da Declaração de Veracidade (conforme definida no Contrato de Distribuição);

(m) prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária referente ao Imóvel Araguaína no respectivo cartório de registro de imóveis;

(n) cumprimento da totalidade das condições suspensivas eventualmente existentes nos Contratos de Locação, conforme comprovado por declarações emitidas por cada uma das Cedentes; e

(o) lavratura das escrituras públicas de compra e venda por meio das quais os Imóveis serão transferidos para os respectivos Cedentes ("Escrituras Públicas de Compra e Venda").

3.3.3. As Condições Precedentes acima poderão ser renunciadas pela Cessionária, em comum acordo com o Coordenador Líder, observado o disposto na Cláusula abaixo, desde que não tenha ocorrido a integralização de qualquer quantidade dos CRI.

3.3.4. A renúncia pelo Coordenador Líder, ou a concessão de prazo adicional que a Securitizadora, em comum acordo com o Coordenador Líder entender adequada, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes descritas acima não poderá **(i)** ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder e/ou da Cessionária, quanto ao cumprimento, pelos

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

Cedentes, de suas obrigações previstas no presente Contrato, ou **(ii)** impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder e/ou pela Cessionária, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no presente Contrato.

3.3.5. Após a integralização dos CRI e o atendimento de todas as Condições Precedentes, a Cessionária fará o pagamento do Valor da Cessão Total, nos termos da Cláusula 3.2 acima.

3.3.6. O não atendimento da totalidade das Condições Precedentes em até 60 (sessenta) dias a contar da presente data acarretará a rescisão de pleno direito do presente Contrato, não produzindo quaisquer efeitos de direito em relação à Cessão de Créditos, sem qualquer ônus às Partes.

3.4. Resolução da Cessão. A presente Cessão de Créditos será resolvida: (a) parcialmente quando a integralidade dos valores necessários para pagamento de todas as obrigações previstas no CRI no respectivo mês forem quitadas e houver excedente, conforme Termo de Securitização, ocasião em que os Créditos Imobiliários excedentes do respectivo mês serão restituídos aos Cedentes; e (b) totalmente quando a integralidade dos CRI tenha sido amortizada/resgatada, ocasião em que os Créditos Imobiliários remanescentes serão restituídos aos Cedentes.

CLÁUSULA QUARTA – RECOMPRA COMPULSÓRIA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, RECOMPRA FACULTATIVA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E MULTA INDENIZATÓRIA

4.1. Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários. Sujeito ao disposto nas Cláusulas 4.1.1 a 4.1.4 abaixo, a Securitizadora deverá exigir a recompra parcial ou total dos Créditos Imobiliários, exigindo imediatamente o pagamento, pelos Cedentes, dos valores devidos nos termos da Cláusula 4.1.5 e 4.1.7 abaixo ("Recompra Compulsória").

4.1.1. Caso ocorra qualquer um dos eventos abaixo relacionados ("Evento de Recompra Automática"), os Cedentes serão obrigados, de forma irrevogável e irretratável, a recomprar total ou parcialmente os Créditos Imobiliários:

(i) parcial, caso a Devedora fique inadimplente em relação ao pagamento de aluguel um determinado Contrato de Locação por prazo superior a 30 (trinta) dias contados do vencimento da respectiva prestação;

(ii) total, em caso de descumprimento por qualquer dos Cedentes de qualquer obrigação pecuniária a eles imposta em qualquer Documento da Operação (exceto pelos Contrato de Locação), conforme aplicável, que não seja sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data estipulada para pagamento, exceto se outro prazo de cura for expressamente previsto no

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

respectivo documento, desde que tal descumprimento não tenha sido ocasionado por ato, omissão ou fato atribuível direta e comprovadamente à Cessionária ou empresas por ela contratadas;

(iii) parcial, caso sejam realizadas pelos Cedentes ou com sua concordância, e sem a anuência da Cessionária, a ser obtida mediante realização de Assembleia Especial de Investidores, quaisquer alterações ou aditamentos aos Contratos de Locação, que venham a impactar de forma negativa o prazo, as garantias outorgadas no âmbito dos Contratos de Locação, as Garantias, os termos, condições de pagamento e/ou os valores dos Créditos Imobiliários, o cálculo da Multa Indenizatória, e/ou quaisquer outros aspectos que possam impactar negativamente o fluxo de recebíveis dos Contratos de Locação ou que afetem negativamente os Documentos da Operação;

(iv) total, em caso de ocorrência de: (a) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou qualquer dos Cedentes; (b) pedido de autofalência formulado pela Devedora, qualquer dos Cedentes e/ou por quaisquer das controladas diretas ou indiretas da Devedora e/ou qualquer dos Cedentes; (c) pedido de falência da Devedora, qualquer dos Cedentes e/ou de quaisquer das controladas diretas ou indiretas da Devedora e/ou qualquer dos Cedentes, formulado por terceiros e não devidamente elidido no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, qualquer dos Cedentes e/ou de quaisquer das controladas diretas ou indiretas da Devedora e/ou qualquer dos Cedentes, pelas próprias sociedades, independentemente do processamento do respectivo pedido ou de sua concessão pelo juiz competente; (e) abertura de qualquer outra espécie de concurso de credores com relação à Devedora e/ou qualquer dos Cedentes; (f) pedido de suspensão de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial da Devedora, qualquer dos Cedentes e/ou de quaisquer das controladas diretas ou indiretas da Devedora e/ou qualquer dos Cedentes, nos termos do parágrafo 1º do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada; ou (g) qualquer evento análogo aos procedimentos previstos nos subitens (a) a (f) acima que caracterize comprovado estado de insolvência da Devedora, qualquer dos Cedentes e/ou de quaisquer das controladas diretas ou indiretas da Devedora e/ou qualquer dos Cedentes, nos termos da legislação aplicável;

(v) total, caso a Devedora, que, nesta data, não possui controle acionário detido por qualquer pessoa ou Grupo de Pessoas (conforme definido abaixo), passe a ter Controlador (conforme abaixo definido), inclusive por meio de aquisição de um número de ações representativo da maioria do capital social da Devedora, exceto se, em razão da referida transferência do controle acionário da Devedora, sejam atendidos cumulativamente os requisitos a seguir: (a) as ações da Devedora devem permanecer listadas, até a integral quitação dos CRI, no segmento especial de negociação de ações da B3, denominado "Novo Mercado", conforme "Regulamento do Novo Mercado"; (b) a alteração de controle não poderá causar o rebaixamento do rating nacional mais atualizado da Devedora ou dos CRI, dos dois o maior, a ser divulgado pela S&P, pela Fitch ou pela Moody's, disponível em data imediatamente anterior à assunção do controle direto ou indireto da Devedora; (c) o novo controlador ou integrantes de bloco de controle não estiver(em) inadimplente(s) e não

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

tiver(em) histórico de inadimplência quanto ao pagamento de qualquer valor devido no âmbito de operações realizadas no mercado financeiro e/ou de capitais nacional; (d) o novo controlador ou integrantes de bloco de controle não tenha(m) violado a Legislação Anticorrupção (conforme definido abaixo); (e) o novo controlador ou integrantes de bloco de controle cumpra(m) as legislações vigentes, incluindo as leis relacionadas à não utilização de trabalho infantil, análogo ao escravo, incentivo à prostituição e violação dos direitos dos silvícolas, e adote(m) as melhores práticas de proteção ao meio ambiente, à segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante ao cumprimento das Leis Socioambientais (conforme definido abaixo); (f) não esteja(m) envolvido(s) em práticas contrárias à Legislação Anticorrupção; (g) o(s) novo(s) detentor(es) do Controle da Devedora não seja(m) entidade(s) ou pessoa(s) exposta(s) politicamente, nos termos da Resolução CVM n.º 50, de 31 de agosto de 2021, conforme em vigor; e (h) no que for aplicável, (h.1) não ser uma Contraparte Restrita (conforme definido abaixo) ou incorporada em um Território Sancionado (conforme definido abaixo) ou (h.2) não ser uma subsidiária das partes indicadas no item (h.1) retro uma Contraparte Restrita. Para fins do presente Contrato, (i) "Controle" e "Controlador" possuem os significados que lhes são atribuídos no artigo 116 da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor; e (ii) "Grupo de Pessoas" significa o grupo de pessoas (a) vinculadas por acordo de voto (incluindo, sem limitação, qualquer pessoa natural ou jurídica, fundo de investimento, condomínio, carteira de títulos, universalidade de direitos, ou outra forma de organização, residente, com domicílio ou com sede no Brasil ou no exterior), seja diretamente ou por meio de sociedades controladas, controladores ou sob controle comum; ou (b) entre as quais haja relação de controle; ou (c) sob controle comum; ou (d) que atuem representando um interesse comum. Incluem-se dentre os exemplos de pessoas representando um interesse comum (a) uma pessoa titular, direta ou indiretamente, de participação societária igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital social da outra pessoa; e (b) duas pessoas que tenham um terceiro investidor em comum que seja titular, direta ou indiretamente, de participação societária igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital de cada uma das duas pessoas. Quaisquer *joint ventures*, fundos ou clubes de investimento, fundações, associações, "*trusts*", condomínios, cooperativas, consórcios, carteiras de títulos, universalidades de direitos, ou quaisquer outras formas de organização ou empreendimento, constituídos no Brasil ou no exterior, serão considerados parte de um mesmo Grupo de Pessoas, sempre que duas ou mais entre tais entidades forem (a) administradas ou geridas pela mesma pessoa jurídica ou por partes relacionadas a uma mesma pessoa jurídica; ou (b) tenham em comum a maioria de seus administradores, sendo certo que, no caso de fundos de investimentos com administrador comum, somente serão considerados como integrantes de um Grupo de Pessoas aqueles cuja decisão sobre o exercício de votos em Assembleias Gerais, nos termos dos respectivos regulamentos, for de responsabilidade do administrador, em caráter discricionário; (iii) "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

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

Sanções (incluindo, aquelas emitidas pela República Federativa do Brasil), ou (2) que é, ou faz parte de um governo de um Território Sancionado, ou (3) de propriedade ou controlada por, ou agindo em nome de qualquer um dos anteriores; (iv) "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 nesta data incluem a Crimeia (conforme definido e interpretado nas aplicáveis leis e regulamentos de Sanções), Rússia, territórios de Donetsk e Luhansk, Zaporizhzhia e Kherson, Irã, Coréia do Norte, Síria, Cuba e Venezuela; e (v) "Sanções" significa qualquer economia ou comércio, leis, regulamentos, embargos, disposições de congelamento, proibições ou medidas restritivas relacionadas ao comércio, fazer negócios, investimentos, exportar, financiar ou disponibilizar ativos (ou outros semelhantes ou relacionados com qualquer do anterior) promulgada, aplicada, imposta ou administrada por qualquer autoridade sancionadora indicada a seguir (i) Conselho de Segurança das Nações Unidas, União Europeia, OFAC, os Departamentos do Tesouro e do Comércio dos Estados Unidos, o governo do Reino Unido, o Tesouro de Sua Majestade do Reino Unido, conforme aplicável; e/ou (ii) todo e qualquer país que a Emissora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico têm ligação, conforme aplicável; e/ou (iii) os governos, instituições ou agências de qualquer país ou entidade listados nos itens (i) e (ii) anteriores;

(vi) total, em caso de cisão, fusão, incorporação (incluindo incorporação de ações) ou qualquer outra forma de reestruturação societária envolvendo qualquer dos Cedentes, exceto se (a) a reorganização ocorrer entre as Cedentes, e entre controladas dos Cedentes, desde que os Cedentes permaneçam como Controladores das entidades resultantes; ou (b) em caso de cisão de algum dos Cedentes se a entidade que resultar da parcela cindida ou que venha a incorporá-la se torne coobrigada solidária dos Cedentes no âmbito deste Contrato e observe todos os demais requisitos previstos neste Contrato e demais Documentos da Operação, inclusive com relação ao cumprimento das Leis Socioambientais, Legislação Anticorrupção e não ser Contraparte Restrita ou incorporada em um Território Sancionado ("Reorganizações Societárias Permitidas");

(vii) cisão, fusão, incorporação (incluindo incorporação de ações) ou qualquer outra forma de reestruturação societária envolvendo a Devedora;

(viii) parcial, em caso de pagamento, pela Devedora, de Indenização referente a quaisquer dos Contratos de Locação (que não a totalidade dos Créditos Imobiliários), observados os prazos e procedimentos previstos nos respectivos Contratos de Locação, observada a Cláusula 4.1.7;

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

(ix) total, em caso de qualquer alteração de controle de qualquer dos Cedentes, exceto se previamente deliberado em Assembleia Especial de Investidores, nos termos da cláusula 4.1.4. abaixo; e

(x) total, caso qualquer dos Cedentes e/ou a Devedora, ou qualquer parte a eles relacionada, pratique qualquer ato comprovado com o propósito de anular, invalidar ou tornar inexequível a presente Cessão de Créditos, este Contrato ou qualquer um dos Documentos da Operação, bem como o pagamento dos Créditos Imobiliários em favor da Cessionária.

4.1.2. A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo relacionados ("Evento de Recompra Não Automática" e em conjunto com os Eventos de Recompra Automática, "Eventos de Recompra Compulsória") pode acarretar a Recompra Compulsória não automática dos Créditos Imobiliários, parcial ou totalmente, aplicando-se o disposto na Cláusula 4.1.3 abaixo:

(i) parcial, caso não seja observado o prazo de 90 (noventa) dias contados da primeira data de integralização dos CRI, prorrogáveis automaticamente por mais um igual período em caso de formulação de exigências pelo respectivo cartório de registro de imóveis, desde que os Cedentes comprovem o atendimento tempestivo das exigências formuladas e prenotação seja mantida até o efetivo registro, para que os Contratos de Alienação Fiduciária estejam devidamente registradas nos respectivos cartórios de registro de imóveis competentes e, consequentemente, com as respectivas Alienações Fiduciárias de Imóveis plenamente constituídas. Neste caso, a Recompra Compulsória apenas será realizada para os Créditos Imobiliários vinculados aos Imóveis afetados pela ausência do registro, nos termos da Cláusula 4.1.7

(ii) total, em caso de transferência, oneração, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros por qualquer dos Cedentes, dos direitos e obrigações assumidos nos termos de qualquer um dos Documentos da Operação de que seja parte, sem o consentimento prévio por escrito da Cessionária, exceto se em decorrência de uma Reorganização Societária Permitida;

(iii) total, em caso de descumprimento por qualquer dos Cedentes de qualquer obrigação não pecuniária a eles imposta neste Contrato ou nos demais Documentos da Operação dos quais são parte, que não seja sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do respectivo inadimplemento, exceto se outro prazo de cura for expressamente previsto nos Documentos da Operação, desde que tal descumprimento afete de forma negativa os Créditos Imobiliários e/ou as Garantias;

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

(iv) total, caso quaisquer das declarações ou garantias prestadas pelos Cedentes nos Documentos da Operação de que sejam partes seja comprovadamente falsa ou enganosa;

(v) total, caso quaisquer das declarações ou garantias prestadas pelos Cedentes nos Documentos da Operação de que sejam partes seja comprovadamente imprecisa ou incompleta, desde que cause um Efeito Adverso Relevante, conforme abaixo definido;

(vi) total, em caso de violação, por qualquer dos Cedentes, a Devedora ou por qualquer de seus eventuais sucessores, bem como respectivos representantes agindo em seu nome e benefício, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção, pela Devedora, qualquer dos Cedentes ou por qualquer de seus representantes agindo em seu nome e benefício. Para fins deste Contrato, "Legislação Anticorrupção" significa as Leis nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 14.133, de 1º de abril de 2021, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 7.492, de 16 de junho de 1986, e nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, as Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (*Foreign Corrupt Practices Act*) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (*United Kingdom Bribery Act*), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (*Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*), de 1997 , conforme aplicáveis aos Cedentes;

(vii) parcial, caso qualquer dos Imóveis seja objeto de penhora, arresto ou qualquer medida judicial de efeito similar, na forma prevista em lei. Neste caso, a Recompra Compulsória apenas será realizada para os Créditos Imobiliários vinculados aos Imóveis afetados, nos termos da Cláusula 4.1.6;

(viii) parcial, caso qualquer das Garantias se torne, por qualquer motivo, insuficiente, inábil, imprópria e/ou imprestável ao fim a que se destina;

(ix) parcial, caso, após o recebimento de qualquer Laudo de Avaliação Anual (conforme definido nos Contratos de Alienação Fiduciária), haja o descumprimento do LTV Máximo (conforme abaixo definido), desde que não seja realizada a recomposição da garantia por meio do Fundo de Garantia LTV (conforme abaixo definido), nos termos da Cláusula 12.7 abaixo. Neste caso, a Recompra Compulsória apenas será realizada no montante de Créditos Imobiliários necessários para cumprimento do LTV Máximo, nos termos da Cláusula 4.1.6. O LTV Máximo

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

será apurado pela Cessionária, anualmente, sendo que o primeiro acompanhamento ocorrerá até a "Primeira Data de Verificação do LTV Máximo", qual seja, 20 de dezembro de 2026 e os demais até o mesmo dia dos anos subsequentes, ou no Dia Útil posterior, se tal dia for final de semana ou feriado "Data de Verificação do LTV Máximo". Para fins do presente Contrato, "LTV Máximo" significa, partir da Primeira Data de Verificação e em cada Data de Verificação do LTV Máximo subsequente, a razão entre (i) o saldo devedor dos CRI; e (ii) o somatório do Valor Atualizado (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária) dos Imóveis objeto das Alienações Fiduciárias e do valor depositado no Fundo de Garantia LTV, a qual deverá ser igual ou inferior a 65% (sessenta e cinco por cento), observados os termos previstos nas Escrituras de Alienação Fiduciária. Para fins de verificação pela Cessionária, as Cedentes deverão encaminhar o Laudo de Avaliação Anual atualizado com no mínimo 10 (dez) dias de antecedência de cada Data de Verificação do LTV Máximo;

(x) parcial, nas hipóteses de sinistro e/ou desapropriação de qualquer um dos Imóveis. Neste caso, a Recompra Compulsória será realizada apenas para os Créditos Imobiliários vinculados aos Imóveis afetados, nos termos da Cláusula 4.1.6;

(xi) total, em caso de decisão condenatória administrativa, judicial ou arbitral de violação, por qualquer dos Cedentes, pela Devedora ou por qualquer de seus eventuais sucessores ou parte a eles relacionada, de qualquer legislação ambiental em vigor, incluindo os dispositivos da Lei nº 6.938, de 13 de agosto de 1981 (Política Nacional do Meio Ambiente), das resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente, ou das demais leis e regulamentações ambientais supletivas ("Leis Socioambientais"), exceto se referido descumprimento não causar um Efeito Adverso Relevante. Para fins do presente Contrato, "Efeito Adverso Relevante" significa: (a) qualquer evento que possa impactar a Cessão de Créditos ou o fluxo de pagamento ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários nos prazos estabelecidos; (b) qualquer evento que possa afetar as Garantias; ou (c) qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, alteração ou efeito sobre qualquer dos Cedentes ou a Devedora, que modifique adversamente a condição econômica, financeira, jurídica ou de qualquer outra natureza, de qualquer dos Cedentes ou da Devedora, de modo a afetar a capacidade de qualquer dos Cedentes e/ou da Devedora de cumprir com suas obrigações decorrentes deste Contrato e/ou dos demais Documentos da Operação;

(xii) total, aplicável à Devedora e aos Cedentes respectivamente, em caso de decisão condenatória administrativa, judicial ou arbitral em face de qualquer dos Cedentes e/ou da Devedora de violação das normas que versam sobre atos lesivos à administração pública ou ao sistema financeiro nacional ou ao meio ambiente, crimes contra a ordem tributária, lavagem de dinheiro, trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo ou prostituição; e

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

(xiii) total, caso o Devedor, os Cedentes ou qualquer de seus eventuais sucessores, se torne uma Contraparte Restrita ou incorporada em um Território Sancionado.

4.1.3. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Recompra Não Automática (observados os respectivos prazos de cura, se houver) previstos na Cláusula 4.1.2 acima, a Securitizadora deverá convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, assembleia especial de titulares dos CRI, a se realizar nos termos previstos no Termo de Securitização, para que seja deliberada a não realização da Recompra Compulsória, cuja deliberação deverá ser tomada por Titulares dos CRI, que representem pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação em primeira convocação ou 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares dos CRI presentes, desde que estejam presentes titulares dos CRI representando, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos titulares dos CRI em circulação, em segunda convocação, caso contrário, independentemente do motivo (falta de quórum de instalação em segunda convocação ou, caso instalada, falta de quórum de aprovação), deverá ser declarada a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários CRI, observada a Cláusula 4.1.6 abaixo.

4.1.4. Em relação ao Evento de Recompra previstos no item 4.1.1 (ix), caso seja do interesse dos Cedentes realizar qualquer alteração de controle, poderá ser convocada uma Assembleia Especial de Investidores para que seja deliberada a não autorização para alteração do controle, cuja deliberação deverá ser tomada por Titulares dos CRI, que representem pelo menos 20% (vinte por cento) dos CRI em circulação em primeira ou segunda convocação, sendo certo que, caso contrário, independentemente do motivo (falta de quórum de instalação em segunda convocação ou, caso instalada, falta de quórum de aprovação), deverá ser declarada a autorização para realização da alteração de controle, desde que o novo Controlador observe todos as Leis Socioambientais, a Legislação Anticorrupção e os requisitos descritos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, para realização de operações de CRI, nos termos deste Contrato, bem como não seja Contraparte Restrita ou incorporada em um Território Sancionado.

4.1.5. Observado o disposto na Cláusula 4.1.7 abaixo, o valor do pagamento a ser efetuado pelos Cedentes à Cessionária na hipótese da Recompra Compulsória deve ser equivalente ao montante do saldo devedor dos CRI, a ser calculado nos termos do Termo de Securitização, bem como eventuais Despesas (conforme abaixo definido), tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos neste Contrato ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data da efetiva Recompra Compulsória ("Valor de Recompra Compulsória").

4.1.6. Na hipótese de Recompra Compulsória, os Cedentes pagarão o Valor de Recompra Compulsória, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar (i) da data de recebimento da notificação comunicando a ocorrência do evento que tiver dado causa no caso de Evento de Recompra

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

Automática; ou (ii) da data de recebimento da notificação comunicando a realização da assembleia especial de titulares dos CRI prevista na Cláusula 4.1.3 ou a não ocorrência, caso não instalada a assembleia, no caso de Evento de Recompra Não Automática.

4.1.7. Na hipótese da ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória que preveem a forma "parcial" nos respectivos itens ("Recompra Compulsória Parcial"), a Recompra Compulsória deverá ocorrer com relação aos Créditos Imobiliários afetados, conforme descrito nos referidos itens; enquanto que na hipótese da ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória que preveem a forma "total" nos respectivos itens, a Recompra Compulsória deverá ocorrer na totalidade dos Créditos Imobiliários.

4.1.8. Em caso de Recompra Compulsória Parcial, o valor devido pelos Cedentes será equivalente ao valor do respectivo Crédito Imobiliário que deverá ser recomprado, a ser apurado na data da efetiva Recompra Compulsória Parcial, nos termos do Termo de Securitização, acrescido de prêmio equivalente a 0,70% (setenta centésimos por cento), conforme fórmula de cálculo abaixo:

$$Prêmio\ da\ Recompra\ Compulsória\ Parcial = Saldo\ Devedor\ Atualizado\ dos\ CRI\ X\ Percentual\ Imóvel_n\ X\ 0{,}70\%\ X\ Duration\ Remanescente$$

Sendo:

Saldo Devedor Atualizado dos CRI: Saldo devedor atualizado dos CRI, a ser calculado nos termos do Termo de Securitização, bem como eventuais Despesas (conforme abaixo definido), tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos neste Contrato ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data da efetiva Recompra Compulsória Parcial.

Percentual imóvel n: $\frac{Valor\ da\ Cessão\ do\ imóvel\ n}{Valor\ da\ Cessão}$

Valor da Cessão do Imóvel n: corresponde ao valor correspondente ao Valor de Cessão do respectivo Imóvel, conforme previsto na Cláusula 3.2 acima.

Duration Remanescente: Calculada conforme fórmula abaixo:

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

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

n = número de pagamentos de remuneração e/ou amortização;

t = número de dias úteis entre a data da Recompra Compulsória Parcial e a data prevista de pagamentos de remuneração e/ou amortização programados

FCt = valor projetado de pagamento de remuneração e/ou amortização programados no prazo de t Dias Úteis

i = Remuneração dos CRI, conforme definida na Cláusula 3.6 do Termo de Securitização

4.1.9. Os Cedentes são solidariamente responsáveis por todos os eventos de pagamento decorrentes desta Cessão, incluindo, mas não se limitando aos casos de Recompra Compulsória, Multa Indenizatória, podendo a Cessionária exigir o cumprimento integral de qualquer um deles.

4.2. Recompra Facultativa. Os Cedentes poderão, a seu exclusivo critério, realizar a recompra antecipada facultativa de parte ou da totalidade dos Créditos Imobiliários a partir do 24º (vigésimo quarto) mês (exclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de dezembro de 2027 (exclusive) ("Recompra Facultativa", quando em conjunto com a Recompra Compulsória, "Recompra"). Por ocasião da Recompra Facultativa, o valor devido pelos Cedentes será equivalente ao saldo devedor dos CRI, a ser apurado na data da efetiva Recompra Facultativa, nos termos do Termo de Securitização, acrescido de prêmio equivalente a 0,70% (setenta centésimos por cento), conforme fórmula de cálculo abaixo:

$$Prêmio\ da\ Recompra\ Facultativa = Saldo\ Devedor\ Atualizado\ dos\ CRI\ X\ 0{,}70\%\ X\ Duration\ Remanescente$$

Sendo:

Saldo Devedor Atualizado dos CRI: Saldo devedor atualizado dos CRI, a ser calculado nos termos do Termo de Securitização, bem como eventuais Despesas (conforme abaixo definido), tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos neste Contrato ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data da efetiva Recompra Facultativa.

Duration Remanescente: Calculada conforme fórmula abaixo:

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

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

n = número de pagamentos de remuneração e/ou amortização;

t = número de dias úteis entre a data da Recompra Facultativa e a data prevista de pagamentos de remuneração e/ou amortização programados

FCt = valor projetado de pagamento de remuneração e/ou amortização programados no prazo de t Dias Úteis

i = Remuneração dos CRI, conforme definida na Cláusula 3.6 do Termo de Securitização

4.2.1. Para exercer a Recompra Facultativa, os Cedentes deverão notificar a Cessionária, por escrito, com pelo menos 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência.

4.2.2. A Recompra Facultativa parcial deve ser realizada em valor correspondente: (a) a até 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor dos CRI.

4.3. Multa Indenizatória. Os Cedentes responderão, solidariamente, pela legitimidade, existência e validade dos Créditos Imobiliários, nos termos deste Contrato, de modo que os Cedentes pagarão à Cessionária a Multa Indenizatória (conforme abaixo definida), caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos, observado o disposto nas Cláusulas 4.4.1 e 4.4.2 abaixo ("Evento de Multa Indenizatória"):

(a) parcial ou total, caso seja reconhecida e/ou declarada a ilegitimidade, inexistência, inexigibilidade, invalidade, no todo ou em parte, do respectivo Crédito Imobiliário e/ou do fluxo de pagamento previsto nos Contratos de Locação por decisão judicial ou arbitral cujos efeitos não tenham sido revertidos/suspensos no prazo de até 30 (trinta) dias contados da prolação de referida decisão;

(b) em caso de desapropriação parcial de quaisquer dos Imóveis, caso a Devedora decida permanecer na parte do respectivo Imóvel que não foi objeto da desapropriação, ficando a

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

Devedora obrigada ao pagamento dos aluguéis devidos proporcionalmente à área por ela ocupada após a desapropriação parcial, nos termos dos respectivos Contratos de Locação; e

(c) caso qualquer Contrato de Locação seja rescindido por qualquer hipótese, incluindo, mas não se limitando, na hipótese de desapropriação total ou parcial dos Imóveis.

4.3.1. Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, os Cedentes pagarão à Cessionária, multa compensatória, a título de indenização, na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil ("Multa Indenizatória"), cujo valor será equivalente: (i) ao Valor de Recompra Compulsória, caso o Evento de Multa Indenizatória impacte a totalidade dos Créditos Imobiliários; ou (ii) ao Valor de Recompra Compulsória calculado de forma parcial com relação aos Créditos Imobiliários afetados e na proporção que tais Créditos Imobiliários representam com relação ao saldo devedor dos CRI.

4.3.2. A Multa Indenizatória será paga no prazo de 3 (três) Dias Úteis a contar da ocorrência do Evento de Multa Indenizatória ou do recebimento, pelos Cedentes, de notificação por escrito enviada pela Cessionária.

4.4. Disposições aplicáveis à Recompra Compulsória e à Multa Indenizatória: Na hipótese de mora no pagamento do Valor da Recompra Compulsória e/ou da Multa Indenizatória, incidirão, (i) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago até 5 (cinco) dias de atraso; (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados em base diária desde o vencimento até o efetivo e integral pagamento; e (iii) correção monetária segundo IPCA/IBGE, calculada em base diária desde o vencimento até a data do efetivo pagamento.

4.4.1. Os Cedentes desde já reconhecem como líquido, certo, determinado e exigível, para os fins do artigo 784 do Código de Processo Civil, o Valor de Recompra Compulsória e da Multa Indenizatória calculados e informados pela Cessionária.

4.4.2. O pagamento da Recompra Compulsória exclui o pagamento da Multa Indenizatória e vice-versa.

4.4.3. Após a Recompra dos Créditos Imobiliários, os Cedentes sub-rogar-se-ão à Cessionária em todos os Créditos Imobiliários eventualmente existentes.

4.4.4. Efetivada a Recompra dos Créditos Imobiliários, a Cessionária se compromete, em prazo razoável, a colaborar com as Cedentes para assinar todos os documentos e a tomar todas as providências que se façam necessárias para formalização da Recompra, inclusive quanto à emissão do termo de quitação para cancelamento das Garantias, conforme venha a ser solicitado pelas Cedentes.

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

CLÁUSULA QUINTA – GARANTIAS

5.1. Garantias. Com a finalidade de garantir o fiel, pontual e integral cumprimento: (i) dos Créditos Imobiliários; (ii) da totalidade das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários; (iii) da totalidade das obrigações pecuniárias ou não, assumidas pelos Cedentes nos termos deste Contrato, tais como a Recompra Compulsória e a Multa Indenizatória; e (iv) de todos e quaisquer tributos, taxas, honorários advocatícios e despesas judiciais e/ou extrajudiciais incidentes sobre a excussão das Garantias (conforme abaixo definido) ("Obrigações Garantidas"), será constituída a seguinte garantia:

(a) alienação fiduciária dos Imóveis, nos termos de instrumentos particulares de constituição de alienação fiduciária sobre imóveis, a serem celebrados entre cada um dos Cedentes e a Cessionária ("Alienação Fiduciária" e "Contratos de Alienação Fiduciária", respectivamente), observado que a Alienação Fiduciária sobre o Imóvel Araguaína será celebrada em caráter superveniente, nos termos respectivo Contrato de Alienação Fiduciária; e

(b) endosso, para a Cessionária, dos Seguros contratados tendo por objeto especificamente os Imóveis ("Endosso Seguro").

5.2. Seguro dos Imóveis Alienados Fiduciariamente. Os Cedentes comprometem-se a manter vigentes, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, apólices de seguro patrimonial e de seguro de riscos relativas aos Imóveis ("Seguros"), contratadas junto a seguradoras com classificação de risco emitida pela pela Fitch Ratings ou outra agência de *rating* internacional, renovando-as ou contratando-as sempre que necessário, de forma a assegurar que não haja, em momento algum, descontinuidade na cobertura.

5.2.1. As apólices deverão conter cláusula de endosso indicando a Securitizadora como beneficiária final ou, conforme aplicável, ser contratadas diretamente em nome da Securitizadora, garantindo que qualquer indenização decorrente dos Seguros seja destinada à Securitizadora para fins de preservação das garantias.

5.2.2. Os Cedentes, neste ato, obrigam-se a apresentar à Cessionária, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da presente data, a apólice renovada ou endossada dos Seguros, ou a comprovação da contratação em nome da Securitizadora, caso esta não tenha sido entregue previamente, bem como a manter vigentes, durante a vigência dos CRI, Seguros dos Imóveis endossados à Cessionária ou tendo como beneficiária a Cessionária.

5.2.3. Custos e Responsabilidade pelos Seguros. Todos os custos relacionados à contratação, manutenção e renovação dos Seguros serão integralmente suportados pela Devedora. A Cessionária não responderá por quaisquer prejuízos decorrentes de omissão ou irregularidade na contratação ou

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

renovação dos Seguros, nem quanto à previsão ou abrangência das hipóteses de cobertura dos riscos.

CLÁUSULA SEXTA – ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

6.1. Administração dos Créditos Imobiliários. As atividades relacionadas à cobrança e administração ordinária dos Contratos de Locação serão exercidas pelos Cedentes, sendo de sua responsabilidade, até integral liquidação dos Créditos Imobiliários:

(a) controlar mensalmente a evolução dos respectivos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas nos Contratos de Locação; e

(b) informar imediatamente à Cessionária quando tomar conhecimento de qualquer situação de inadimplemento da Devedora.

Os Cedentes efetuarão, direta ou indiretamente, a cobrança da Devedora, em relação aos Créditos Imobiliários em atraso, nos seguintes termos:

(a) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, sendo que todas as despesas inerentes serão arcadas diretamente pelos Cedentes; e

(b) usar da necessária diligência no acompanhamento das ações judiciais, em todos os seus trâmites até o final, em qualquer instância, foro ou tribunal, sendo que todas as despesas serão arcadas diretamente pelos Cedentes.

CLÁUSULA SÉTIMA – DECLARAÇÕES

7.1. Declarações dos Cedentes. Os Cedentes declaram e garantem à Cessionária, na data de assinatura deste Contrato:

(a) são sociedades limitadas, devidamente organizadas, constituídas e em funcionamento, de acordo com as leis da República Federativa do Brasil;

(b) estão devidamente autorizados a celebrar este Contrato e a cumprir as obrigações assumidas nos termos deste Contrato, em especial as relativas à cessão e transferência dos Créditos Imobiliários, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários;

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

(c) seus representantes legais que assinam este Contrato têm poderes para assumir as obrigações estabelecidas;

(d) exceto pelos apontamentos descritos no Anexo V do presente Contrato ("Apontamentos"), os Créditos Imobiliários e os Imóveis encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não tendo ciência, até a presente data, sobre a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito dos Cedentes de celebrar os Documentos da Operação;

(e) responderão pela existência, titularidade, certeza, liquidez, exigibilidade, conteúdo, exatidão, veracidade, legitimidade, validade e correta formalização dos Créditos Imobiliários, nos termos do artigo 295 do Código Civil;

(f) a cessão dos Créditos Imobiliários não caracteriza (i) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil; (ii) infração ao artigo 286 do Código Civil; (iii) fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 do Código de Processo Civil; ou (iv) fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, da Lei n.º 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme alterada, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada; e,

(g) a Operação de Securitização e os Créditos Imobiliários cumprem com todos os requisitos estabelecidos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada, em especial não serem os Créditos Imobiliários decorrentes de operações entre partes relacionadas.

7.2. Declarações da Cessionária. A Cessionária, neste ato, declara e garante que:

(a) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato, realizar todas as operações aqui previstas, cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações ora assumidas;

(b) este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

(c) os seus representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato, conforme seja o caso, têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações estabelecidas neste Contrato;

(d) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

deste Contrato e dos documentos dos quais seja parte que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade;

(e) a celebração dos Documentos da Operação de que seja parte e o cumprimento de suas obrigações nele assumidas: (i) não violam qualquer disposição contida em seu estatuto social e demais documentos societários aplicáveis; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que estejam vinculadas; (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; (iv) não infringem qualquer contrato ou instrumento de que seja parte e/ou ao qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; (v) não resultarão em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual seja parte e/ou ao qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou (2) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; e (vi) não resultarão na criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer de seus ativos;

(f) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato, e agirá em relação ao cumprimento de suas obrigações aqui estabelecidas, de boa-fé, com probidade e lealdade;

(g) este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível de acordo com os seus termos;

(h) todas as informações prestadas no âmbito da Operação de Securitização são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais em todos os seus aspectos na data na qual referidas informações foram prestadas e não omitem qualquer fato necessário para fazer com que referidas informações não sejam enganosas em referido tempo à luz das circunstâncias nas quais foram prestadas;

(i) cumpre e faz que suas respectivas subsidiárias, controladoras, controladas coligadas, seus conselheiros, diretores e funcionários cumpram a Legislação Anticorrupção, na medida em que; (i) conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (ii) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores não foram condenados por decisão administrativa ou judicial em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (iii) adotam as diligências apropriadas, de acordo com as suas políticas, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e (iv) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente aos Cedentes;

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

(j) cumpre por si e faz com que suas controladas, suas controladoras, coligadas, administradores, acionistas com poderes de administração, e respectivos funcionários, em especial os que venham a ter contato com a execução do presente Contrato na realização de suas atividades, cumpram as disposições das Leis Anticorrupção e da Legislação Socioambiental, mantendo políticas e/ou procedimentos internos objetivando o cumprimento de tais normas;

(k) é companhia securitizadora de créditos imobiliários em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;

(l) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e se encontram válidos; e,

(m) os Créditos Imobiliários adquiridos de acordo com este Contrato destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI.

7.3. Declarações Adicionais dos Cedentes. Adicionalmente, os Cedentes declaram e garantem, na data de assinatura deste Contrato:

(a) que a sua situação econômica, financeira e patrimonial, até a data em que esta declaração é feita ou reafirmada, não impacta de maneira adversa o cumprimento deste Contrato;

(b) a celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações: (i) não violam e não violarão qualquer disposição contida em seus atos constitutivos; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculado; (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de terceiros de qualquer natureza; e (iv) não resultam e não resultarão no inadimplemento ou vencimento antecipado de quaisquer obrigações dos Cedentes;

(c) a celebração deste Contrato, a assunção e o cumprimento das obrigações deles decorrentes não infringem e não infringirão qualquer obrigação anteriormente assumida pelos Cedentes e/ou qualquer norma legal ou regulamentar, bem como qualquer decisão judicial e administrativa a que os Cedentes esteja sujeito;

(d) cumprem todas as leis, regulamentos, normas administrativas e/ou determinações de agências reguladoras, órgãos e/ou autoridades públicas e/ou governamentais, autarquias e/ou tribunais, materiais aplicáveis à condução de suas atividades;

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

(e) não há qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que possa vir a afetar de forma adversa a capacidade dos Cedentes de cumprir com suas obrigações estabelecidas neste Contrato;

(f) não estão utilizando deste Contrato para ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor;

(g) não possuem intenção e não têm conhecimento de qualquer manifestação pela Devedora de sua intenção de denunciar ou rescindir os Contratos de Locação;

(h) cumprem e fazem com que seus representantes agindo em seu nome e benefício cumpram a Legislação Anticorrupção, na medida em que: (i) conhecem e entendem as disposições da Legislação Anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam a Legislação Anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade com essas leis; (ii) os seus representantes não foram condenados por decisão administrativa ou judicial em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (iii) adotam as diligências apropriadas, de acordo com as suas políticas, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e (iv) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente à Cessionária;

(i) cumprem as disposições da Legislação Anticorrupção e da Legislação Socioambiental, mantendo políticas e/ou procedimentos internos objetivando o cumprimento de tais normas;

(j) exceto com relação aos Apontamentos, não incidem sobre os Imóveis quaisquer ônus, passivos, gravames ou descumprimento da legislação ambiental que possam: (i) prejudicar a presente Cessão de Créditos, a outorga e/ou excussão das Garantias, e/ou (ii) afetar negativa e materialmente o valor dos Imóveis

(k) os Contratos de Locação consubstanciam-se em relações jurídicas regularmente constituídas e válidas, sendo verdadeiros os termos neles indicados, não sendo de seu conhecimento, até a presente data, medida judicial ou extrajudicial visando seu término antecipado, resolução ou anulação; e

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

(l) todas as informações prestadas pelos Cedentes no âmbito da Cessão de Créditos, da Operação de Securitização e da Oferta, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais em todos os seus aspectos na data na qual referidas informações foram prestadas.

CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES DOS CEDENTES

8.1. Obrigações dos Cedentes. Os Cedentes obrigam-se, sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas neste Contrato, conforme aplicável, a:

(a) cumprir pontualmente com todas as obrigações previstas neste Contrato e demais Documentos da Operação;

(b) enviar as Notificações de Cessão para a Locatária na forma da Cláusula 2.9 acima;

(c) contratar, às suas expensas, em até 30 (trinta) dias a contar da primeira data de integralização dos CRI, e manter contrata durante a vigência dos CRI, a Moody's América Latina Ltda., Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda. ou a Fitch Ratings Brasil Ltda. ("Agência de Classificação de Risco") para preparação e divulgação de classificação de risco (*rating*) do CRI ("Relatório de *Rating*"), devendo ainda **(a)** solicitar a atualização do Relatório de *Rating* anualmente, nos termos do artigo 33, parágrafo 11 da Resolução CVM 60, ou na menor periodicidade possível, em caso de alteração da norma, a partir da data de emissão do primeiro relatório, sendo certo que, após a primeira data de emissão do Relatório de *Rating*, tal classificação poderá sofrer alterações positivas ou negativas, não sendo tais alterações, para todos efeitos, consideradas um descumprimento de quaisquer obrigações assumidas pelos Cedentes nos termos deste Contrato; e **(b)** substituir a Agência de Classificação de Risco caso esta cesse suas atividades no Brasil ou por qualquer motivo esteja ou seja impedida de emitir o Relatório de *Rating* sem a necessidade de aprovação da Securitizadora ou dos Titulares de CRI, desde que a substituta seja uma das Agências de Classificação de Risco;

(d) informar à Cessionária acerca da ocorrência de qualquer inadimplemento com relação a este Contrato em até 3 (três) Dias Úteis após tomar conhecimento de tal fato;

(e) observados os Apontamentos existentes e as Alienações Fiduciárias de Imóveis, manter os Imóveis livres e desembaraçados de quaisquer outros ônus, restrições ou gravames, sendo permitida a constituição de ônus em caráter superveniente nos termos e limites permitidos na lei desde que as Alienações Fiduciárias de Imóveis outorgadas em garantias das Obrigações Garantias da presente Emissão tenham sempre prioridade de execução;

(f) manter válidas e eficazes todas as declarações contidas nas Cláusulas 7.1 e 7.3. acima durante a vigência deste Contrato, e manter a Cessionária informada de qualquer ato ou fato que possa afetar

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

a validade de qualquer das referidas declarações, adotando as medidas cabíveis para sanar ou evitar a inveracidade ou a incorreção das referidas declarações;

(g) em relação aos Cedentes e seus eventuais sucessores, cumprir, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, os requisitos descritos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, para realização de operações de CRI;

(h) diligenciar para que a Devedora contrate e mantenha sempre contratados e vigentes as apólices de seguro exigidas nos termos dos Contratos de Locação, devendo os Cedentes, encaminhar o comprovante de renovação, ou contratação, conforme aplicável, em 2 (dois) Dias Úteis contados do seu recebimento;

(i) transferir à Conta do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data da verificação do seu recebimento, quaisquer recursos relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários que sejam excepcional e erroneamente transferidos ou depositados em conta diversa da Conta do Patrimônio Separado; e

(j) realizar o registro das transferências dos Imóveis para os respectivos Cedentes, nos termos das Escrituras Públicas de Compra e Venda no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados da primeira data de integralização dos CRI.

CLÁUSULA NONA – EXECUÇÃO DAS OBRIGAÇÕES

9.1. Título Executivo Extrajudicial: O presente Contrato constitui título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA DÉCIMA – PRAZO DE VIGÊNCIA

10.1. Prazo de Vigência. O presente Contrato começa a vigorar na data de sua assinatura e permanecerá em vigor até a integral quitação dos CRI.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – TUTELA ESPECÍFICA

11.1. Tutela Específica. Em caso de descumprimento das obrigações de fazer e de não fazer previstas neste Contrato, será facultada à Parte prejudicada, ainda, a adoção das medidas judiciais necessárias, tais como tutela específica.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DESPESAS, FUNDO DE DESPESAS, FUNDO PARA QUITAÇÃO DE DÍVIDA EXISTENTE E FUNDO DE GARANTIA LTV

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

12.1. Despesas do Patrimônio Separado dos CRI. As despesas abaixo listadas serão descontadas do valor a ser pago aos Cedentes decorrente do pagamento do Valor da Cessão Total e as demais Despesas Recorrentes, serão arcadas e/ou reembolsadas, 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. As despesas abaixo listadas (em conjunto, "Despesas") serão arcadas pelo Patrimônio Separado mantido às expensas dos Cedentes:

(a) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(i) pela emissão dos CRI, conforme valor previsto no Anexo III deste Contrato, a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI;

(ii) pela administração do Patrimônio Separado dos CRI, conforme valor mensal previsto no Anexo III deste Contrato, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(iii) o valor devido no âmbito da alínea (ii) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; e

(iv) o valor devido no âmbito na alínea acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, em substituição aqueles incidentes na data de assinatura deste Contrato.

(b) remuneração da Instituição Custodiante, nos seguintes termos:

(i) Custódia das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia, parcelas anuais, no valor de R$ 6.000,00 (seis mil reais), conforme valor previsto no Anexo III deste Contrato, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (b) abaixo e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;

(ii) Registro das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de registro das CCI, parcela única de implantação, conforme de R$ 7. 000,00 (sete mil reais), valor previsto no Anexo III deste Contrato, para o registro das 04 CCI, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil da data de

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias contados da data de assinatura dos Documentos da Operação, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3. Caso de aditamento parcial da Escritura de Emissão de CCI, será devido o valor proporcional a quantidade de CCI ajustadas no sistema da B3;

(iii) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida á Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, 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";

(iv) os valores devidos à Instituição Custodiante serão acrescidos de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante em substituição aqueles incidentes na data de assinatura deste Contrato;

(v) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, 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/IBGE acumulado positivo, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;

(vi) a remuneração da Instituição Custodiante será atualizada 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, calculada *pro rata die*, se necessário; e

(vii) 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 Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

legal aos titulares dos CRI; e

(viii) todas as despesas, tais como mas não se limitando a honorários advocatícios e sucumbenciais, despesas cartorárias e de notificações, bem como eventuais multas, custas e condenações decorrentes de qualquer ação que a Instituição Custodiante venha a sofrer ou tenha que ingressar como autora ou como parte interessada em razão do papel de custodiante e registrador da CCI / CRI que exerce por força da Escritura de Emissão de CCI ou Termo de Securitização dos CRI e do presente Contrato, razoavelmente incorridas (ou a incorrer), previamente aprovadas pela Securitizadora, e devidamente comprovadas pela Instituição Custodiante, deverão ser pagas ou adiantadas (conforme o caso) pela Securitizadora, exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado, no prazo de até 10 (dez) dias contados da apresentação de cobrança pela Instituição Custodiante nesse sentido. Ressalvadas as hipóteses de culpa exclusiva ou dolo da Securitizadora, conforme decisão transitada em julgado, ou quando o objeto da lide não versar especificamente sobre os serviços por ela prestados na qualidade de Instituição Custodiante, a Securitizadora obriga-se a requerer a exclusão da Instituição Custodiante do polo passivo de quaisquer demandas judiciais ou administrativas decorrentes da operação e contratar diretamente um escritório de advocacia para sua defesa, sendo que a escolha desse escritório deverá ocorrer de comum acordo entre as partes.

(c) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, nos seguintes termos:

(i) a título de implementação, será devida parcela única, conforme valor previsto no Anexo III deste Contrato devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente Contrato, o que ocorrer primeiro;

(ii) parcela anual, conforme valor previsto no Anexo III deste Contrato, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima no ano imediatamente subsequente e as demais no mesmo dia 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

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

previstas ou a serem objeto de deliberação. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de "abort fee";

(iii) as parcelas de remuneração do Agente Fiduciário definidas acima serão atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou, na sua falta, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data de pagamento da primeira parcela da remuneração devida ao Agente Fiduciário, até as datas de pagamento de cada parcela da mencionada remuneração, calculadas *pro rata die* se necessário;

(iv) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Securitizadora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias especiais de titulares dos 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), e, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado do CRI. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI;

(v) 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), bem como de quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário em substituição aqueles incidentes na data de assinatura deste Contrato;

(vi) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, 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

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

atualização monetária variação acumulada positiva do IPCA/IBGE acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;

(vii) o Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e os Cedentes e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pelos Cedentes conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas poderão ser contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco)

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento;

(viii) o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente; e

(ix) 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.

(d) remuneração do escriturador e do agente liquidante dos CRI, nos seguintes termos: a remuneração do escriturador e do banco liquidante dos CRI, conforme valor previsto no Anexo III deste Contrato, em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA/IBGE, calculadas *pro rata die*;

(e) remuneração do auditor independente e do contador do patrimônio separado dos CRI, nos seguintes termos:

(i) pela auditoria do patrimônio separado dos CRI, no valor anual conforme previsto no Anexo III deste Contrato, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de junho dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(ii) pela contabilização do patrimônio separado dos CRI no valor mensal conforme previsto no Anexo III deste Contrato, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas na mesma data dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(iii) o valor devido no âmbito das alíneas (i) e (ii) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

(iv) o valor devido no âmbito das alíneas (i) e (ii) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, em substituição aqueles incidentes na data de assinatura deste Contrato; e

(v) a remuneração do auditor independente do patrimônio separado dos CRI e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado dos CRI poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe.

(f) taxas e registros na CVM, na B3 e na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA");

(g) custos com eventual utilização de plataformas eletrônicas para assinaturas dos Documentos da Operação, e de eventuais documentos acessórios relacionados à emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, termos de quitação, notificações, atas de assembleias e procurações;

(h) custos relativos a eventuais alterações nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a elaboração e/ou análise de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação;

(i) despesas com assembleia especial de titulares dos CRI, incluindo todos envolvidos com as assembleias especiais relacionadas à emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas, bem como locação de espaço físico para a realização da assembleia, se for o caso;

(j) despesas com reestruturação;

(k) demais custos, nos seguintes termos:

(i) todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado desde que indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários e devidamente comprovadas, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

(ii) despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas à emissão dos CRI;

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

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

(iv) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;

(v) despesas com terceiros especialistas, advogados, avaliadores, auditores ou fiscais, bem como despesas relacionadas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à constituição dos Créditos Imobiliários e das Garantias;

(vi) todas as despesas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos honorários de terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI;

(vii) eventuais taxas e tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do patrimônio separado dos CRI, sobre Créditos Imobiliários, sobre os CRI e/ou sobre as Garantias;

(viii) custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI e/ou execução das Garantias;

(ix) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou neste Contrato;

(x) as obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI;

(xi) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item;

(xii) despesas com transporte, alimentação, viagens e estadias, indispensáveis ao exercício da função da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, durante ou após a prestação de serviços, quando incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias, desde que comprovadas; e

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

(xiii) despesas com contratação de empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar eventuais garantias, se necessário.

12.2. Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia especial dos titulares dos CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos titulares dos CRI, as Despesas previstas nesta Cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

12.2.1. Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes o vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos Créditos Imobiliários, são de inteira responsabilidade do Patrimônio Separado. Ainda, quanto às despesas após o vencimento dos CRI, estas serão de responsabilidade dos Cedentes.

12.2.2. Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Securitizadora, serão retidas do saldo existente na Conta do Patrimônio Separado, desde que vinculados à Operação de Securitização, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.

12.2.3. A retenção será feita de forma automática pela Securitizadora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

12.2.4. Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Securitizadora, que será administrada por esta.

12.2.5. Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Securitizadora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pelos Cedentes.

12.3. Despesas suportadas pelos titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao patrimônio separado dos CRI, nos termos da Lei n.º 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pelos Cedentes, parte única e exclusivamente obrigada por tais pagamentos.

12.4. Fundo de Despesas. Na primeira data de integralização dos CRI, será retido pela Cessionária, na

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

qualidade de emissora dos CRI, por conta e ordem dos Cedentes, do pagamento do Valor da Cessão Total, o montante total de R$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas") para constituição de fundo de despesas para o pagamento das Despesas, e quaisquer outras despesas, que sejam incorridas no âmbito dos CRI, na Conta do Patrimônio Separado.

12.5. Mensalmente, a Securitizadora verificará o saldo do Fundo de Despesas e sempre que os recursos do Fundo de Despesas somarem valor inferior a R$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), a Securitizadora deverá encaminhar notificação aos Cedentes, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas, devendo os Cedentes recompor, 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, sejam, no mínimo, iguais ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado. Caso, o Valor Mínimo do Fundo de Despesas não seja recomposto pelos Cedentes, a Securitizadora ficará autorizada a utilizar os recursos do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando aos valores vincendos de pagamento dos CRI, para pagamento das referidas despesas, desde que observado o previsto no Termo de Securitização.

12.5.1. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora e integrarão o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que a Securitizadora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, poderá aplicar tais recursos exclusivamente nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definido), a Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, 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, bem como não garante rentabilidade mínima. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

12.5.2. Caso os recursos do Patrimônio Separado dos CRI não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento dos Cedentes, sem prejuízo da cobrança de 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/IBGE acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die* ou solicitar aos titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra os Cedentes. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta cláusula serão arcadas com recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de prioridade de alocação de recursos estabelecida no Termo de Securitização.

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

12.5.3. Na hipótese da cláusula 12.5.2. acima, os titulares dos CRI reunidos em assembleia especial de titulares dos CRI 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 dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra os Cedentes 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 arcadas com recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de prioridade de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

12.5.4. Caso qualquer um dos titulares dos CRI não cumpra 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 dos CRI inadimplente tenha direito na qualidade de titular dos CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

12.5.5. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

12.6. Fundo Para Quitação da Dívida Existente. Na primeira data de integralização dos CRI, será retido pela Cessionária, na qualidade de emissora dos CRI, por conta e ordem do Rzeka, do pagamento do Valor da Cessão Araguaína, o montante correspondente ao Valor Inicial para Quitação da Dívida Existente, conforme previsto na Cláusula 3.2.2.

12.6.1. Mensalmente, a Securitizadora verificará o saldo do Fundo para Quitação da Dívida Existente e caso até a quitação da Dívida Existente o montante de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Valor Mínimo do Fundo para Quitação da Dívida Existente") não seja observado, a Securitizadora deverá encaminhar notificação ao cedente Rzeka, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Quitação de Dívida Existente, devendo o Rzeka recompor, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação, o Fundo de Quitação de Dívida Existente com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Quitação de Dívida Existente, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao Valor Mínimo do Fundo de Quitação de Dívida Existente. Caso, o Valor Mínimo do Fundo de Quitação de Dívida Existente não seja recomposto pelo Cedente Rzeka, a Securitizadora ficará autorizada a utilizar os recursos do Patrimônio Separado para pagamento das parcelas da Dívida Existente, sem prejuízo da configuração de um Evento de Recompra Compulsória.

12.6.2. O Cedente Rzeka deverá notificar a Securitizadora com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis em relação ao prazo para pagamento, por sua conta e ordem, de cada parcela

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

remanescente da Dívida Existente, sendo certo que tal notificação deverá indicar os dados da conta bancária para pagamento, o valor da referida parcela e sua data de vencimento.

12.6.2.1. A Securitizadora recepcionará a notificação descrita na clausula 12.6.2 acima e assumirá como verdadeiras as informações e instruções que constarem nesta, sendo que a Cessionária não responderá por eventuais informações e/ou instruções equivocadas, falsas, insuficientes, pela finalidade de tal ação, pela contraparte e/ou destino e consequências do referido pagamento em que recepcionar em qualquer notificação descrita na clausula 12.6.2 acima. O Cedente Rzeka será responsável pela veracidade, suficiência e atualidade das informações constantes nas referidas notificações enviados por ele ou por terceiros sempre por sua conta e ordem. Fica certo e ajustado que a Securitizadora apenas cumprirá as ordens conforme informações estritamente descritas na referida notificação, não realizando qualquer juízo de valor, verificação, investigação, interpretação, limitando-se a apenas à instrução conforme o conteúdo que lhe fora encaminhado.

12.6.3. Após a realização do pagamento de cada parcela da Dívida Existente, a Securitizadora deverá encaminhar ao Cedente Rzeka, no prazo máximo de 1 (um) Dia Útil, o respectivo comprovante de pagamento, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI.

12.6.4. Os recursos mantidos no Fundo para Quitação da Dívida Existente poderão ser investidos nas Aplicações Financeiras Permitidas e apenas será destinado para a quitação da Dívida Existente, de modo que os recursos mantidos neste fundo não devem ser empregados na Ordem de Alocação de Recursos ordinariamente, apenas em caso de ocorrência de Recompra Compulsória ou Multa Indenizatória.

12.7. Fundo de Garantia LTV. Caso, após qualquer Data de Verificação do LTV Máximo, seja verificado o não atendimento do LTV Máximo, os Cedentes serão obrigados a realizar o depósito de recursos, em até 5 Dias Úteis contados da Data de Verificação do LTV Máximo, na Conta do Patrimônio Separado em valor suficiente para atendimento ao LTV Máximo. O valor depositado será utilizado para criação do fundo de garantia do LTV Máximo ("Fundo de Garantia LTV") e deverá permanecer integralmente retido na Conta do Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula 12.7.1 abaixo.

12.7.1. As Cedentes poderão, em cada Data de Verificação do LTV Máximo, solicitar à Emissora que sejam liberados para as respectivas contas de livre movimentação os montantes que estejam depositados no Fundo de Garantia LTV e que excedam o LTV Máximo. Na hipótese prevista nesta Cláusula, a Emissora deverá transferir os recursos do Fundo de Garantia LTV para as contas de livre movimentação indicadas pelas Cedentes em até 2 (dois) Dias Úteis.

12.7.2. Os recursos mantidos no Fundo de Garantia LTV poderão ser investidos nas Aplicações Financeiras Permitidas, de modo que os recursos mantidos neste fundo não devem ser empregados na Ordem de Alocação de Recursos ordinariamente, apenas em caso de ocorrência de Recompra

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

Compulsória ou Multa Indenizatória.

12.8. Para fins deste Contrato, "Aplicações Financeiras Permitidas" significam os investimentos em renda fixa com liquidez diária e de baixo risco, feitos com os recursos do Patrimônio Separado depositados na Conta do Patrimônio Separado, a título de Fundo de Despesas e Fundo Para Quitação da Dívida Existente, a exclusivo critério da Emissora, de acordo com as opções disponíveis, exclusivamente em letras financeiras do tesouro (LTF) e/ou operações compromissadas com lastro em letras financeiras do tesouro (LTF), desde que por instituições financeiras de primeira linha com classificação de risco nacional (Brasil) igual ou acima de "AAA", emitido pela Fitch Ratings. Caso ocorra o rebaixamento da classificação de risco pela Fitch Ratings, das instituições financeiras em que os recursos estão sendo alocados, a Securitizadora deverá, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da divulgação do referido rebaixamento, providenciar a alteração das instituições financeiras em que os referidos recursos estão sendo alocados, para que voltem a atender os critérios mencionados.

12.9. Verificação dos Fundos: O Fundo de Despesas, Fundo Para Quitação da Dívida Existente e o Fundo de Garantia LTV serão verificados pela Securitizadora no dia 20 (vinte) de cada mês, ou próximo Dia Útil caso o dia 20 (vinte) não seja.

12.10. Obrigação de Indenização. Os Cedentes obrigam-se a isentar e/ou indenizar a Securitizadora de qualquer prejuízo, e/ou perdas e danos diretos, devidamente comprovados que venham a ser causados em decorrência: (i) do descumprimento, pelos Cedentes, de qualquer obrigação oriunda do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação; (ii) das declarações prestadas pelos Cedentes provarem-se insuficientes, inverídicas, imprecisas, e/ou inconsistentes na data em que foram prestadas; (iii) de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Créditos Imobiliários, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Securitizadora do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Securitizadora na defesa dos direitos do Patrimônio Separado ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pela Securitizadora ou contra elas intentadas, incluindo reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente incorridos pela Securitizadora e seus sucessores na representação do Patrimônio Separado na defesa ou exercício dos direitos decorrentes do Contrato de Cessão, desde que para resguardar os Créditos Imobiliários, os CRI e os direitos e prerrogativas da Securitizadora definidos nos Documentos da Operação. Para fins de esclarecimento, as obrigações dos Cedentes nos termos desta Cláusula não incluem despesas ou custos incorridos pela Securitizadora em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Securitizadora ou quaisquer ações intentadas contra a

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

Securitizadora que não tenha relação com os Documentos da Operação, a Operação de Securitização e/ou a Oferta.

12.1.1. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Cessionária e/ou qualquer de suas partes relacionadas em relação a ato, omissão ou fato atribuível direta e comprovadamente aos Cedentes, estes reembolsarão ou pagarão, conforme o caso, o montante total pago ou devido pela Cessionária, como resultado de qualquer perda, ação, dano direto e responsabilidade relacionada, desde que devidamente comprovados, devendo contratar advogado específico para defesa da Cessionária a ser escolhido de comum acordo entre as Partes e pagar inclusive os custos e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, conforme venha a ser solicitada.

12.1.2. A obrigação de indenização prevista na Cláusula 12.6.1 acima abrange, inclusive, o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente incorridos pela Securitizadora, seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, bem como por suas partes relacionadas, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste Contrato.

12.1.3. Em nenhuma circunstância, a Securitizadora ou quaisquer de seus respectivos profissionais, serão responsáveis por indenizar os Cedentes, a Devedora e/ou os Garantidores, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Securitizadora, exceto na hipótese comprovada culpa grave ou 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 culpa grave ou dolo da Securitizadora, conforme o caso, e é limitada ao montante correspondente à somatória das remunerações devidas à Securitizadora nos 2 (dois) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. Registro. Este Contrato e qualquer aditamento a este Contrato serão registrados, às exclusivas expensas dos Cedentes, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("Cartório de RTD"), no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da sua celebração. Os Cedentes enviarão à Cessionária evidência do registro em até 5 (cinco) dias contados da data do respectivo registro.

13.2. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Contrato deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, e deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

(a) se para os Cedentes:

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

SUKCES GAMON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.
Avenida Ibirapuera, n° 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 12, Indianópolis
CEP 04.028-900, São Paulo – SP

SUKCES STRUMIEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.
Avenida Ibirapuera, n° 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 14 Indianópolis
CEP 04.028-900, São Paulo – SP

SUKCES RZEKA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.
Alameda dos Arapanes, n° 631, bloco II, conjunto 111, sala 08, Moema
CEP 04.524-001, São Paulo – SP

SUKCES KLAPON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.
Avenida Ibirapuera, n° 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 17, Indianópolis
CEP 04.028-900, São Paulo – SP

At.: César Augusto Pires Viana
Telefone: (11) 5035-1866
E-mail: cesar.viana@succespar.com.br

(b) se para a Cessionária:

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

13.2.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio. Sem prejuízo do disposto acima, todos os documentos e comunicações deverão também ser encaminhados 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: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

13.2.2. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Contrato serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

13.3. Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

13.4. Sucessão. O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus eventuais sucessores, conforme o caso, a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

13.5. Cessão pelas Partes. As Partes não poderão ceder, gravar ou transigir com seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito da outra Parte, dos eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso.

13.6. Novação. O não exercício por qualquer das Partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Contrato ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.

13.7. Cumulatividade. Os direitos, recursos e poderes estipulados neste Contrato são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados pela lei.

13.8. Tributos. Todos os pagamentos resultantes deste Contrato, devidos à Cessionária serão efetuados líquidos sem retenção ou dedução de quaisquer tributos que incidam sobre seu pagamento. Caso qualquer tributo, descrito neste contrato, seja devido, os Cedentes deverão pagar as quantias adicionais que sejam necessárias para que a Cessionária receba, após tais deduções, recolhimentos ou pagamentos, uma quantia equivalente a que teria sido recebida se tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem aplicáveis (*gross up*).

13.9. Dia Útil. Para fins deste Contrato, "Dia Útil" significa qualquer dia, exceto sábado, domingo ou feriado declarado nacional, na República Federativa do Brasil.

13.10. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação (os quais não podem ser interpretados e/ou analisados isoladamente), sendo certo que os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

13.11. Aditamentos. Exceto por alterações que não afetem os Créditos Imobiliários no âmbito dos Contratos de Locação, as Partes concordam que qualquer alteração a qualquer dos Documentos da Operação após a emissão dos CRI dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia especial conforme previsto em cada Termo de Securitização, sendo certo, todavia, que este Contrato poderá ser alterado, independentemente de assembleia especial dos titulares dos CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente (i) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou, ainda, exigências da CVM, ANBIMA ou B3, (ii) quando verificado de erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, desde que tais modificações não representem prejuízo aos titulares dos CRI, (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação, desde que tais modificações não representem prejuízo aos titulares dos CRI; ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, desde que tais modificações (a) não representem prejuízo aos titulares dos CRI, e (b) não gerem novos custos ou despesas aos titulares dos CRI.

13.12. Indisponibilidade do IPCA/IBGE. Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias aqui previstas, o IPCA/IBGE não estiver disponível, serão aplicados os seguintes índices e na seguinte ordem: (i) Índice Geral de Preços de Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV"); (ii) Índice Geral de Preços Disponibilidade Interna, publicado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-DI/FGV"); ou (iii) Índice de Preços ao Consumidor, publicado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo ("IPC/FIPE").

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – LEI APLICÁVEL E FORO

14.1. Lei Aplicável. Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

14.2. Foro. As Partes elegem o foro da comarca de São Paulo, no estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Contrato.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Contrato em forma eletrônica mediante processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas – ICP-Brasil, produzindo todos os seus efeitos em relação aos signatários, conforme artigo 10º da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, e artigo 219, do Código Civil, dispensadas as assinaturas das testemunhas nos termos do §4º do artigo 784 do Código de Processo Civil. Para fins do presente Contrato, as Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo indicada.

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

ANEXO I

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
CCI 1

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 15 de dezembro de 2025, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	1	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
OPEA SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240							
COMPLEMENTO	1º andar, conjunto 12	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.455-000

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
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 1.101 e 1.102, Torre Norte	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.578-910

3.DEVEDOR
SENDAS DISTRIBUIDORA S/A, sociedade por ações, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 6.000, Jacarepaguá, CEP 22.775-005, inscrita no CNPJ sob o nº 06.057.223/0001-71;

4.TÍTULO

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

O "*Instrumento Particular de Contrato de Locação Urbano para Fins Não Residenciais*", celebrado em 21 de outubro de 2025 entre a Devedora e a SUKCES GAMON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Avenida Ibirapuera, n° 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 12, Indianópolis, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.028-900, inscrita no CNPJ sob o nº 61.873.104/0001-03.

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 54.615.362,44 (cinquenta e quatro milhões, seiscentos e quinze mil, trezentos e sessenta e dois reais e quarenta e quatro centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado no Lote nº 47-A, na Rua Getúlio Vargas, nº 2299, Bairro Parque Hotel, CEP 28970-000, no município de Araruama, Estado do Rio de Janeiro, devidamente registrado sob a matrícula nº 63.563 do Cartório de Registro de Imóveis de Araruama/RJ.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	180 (cento e oitenta) meses
7.2. ÍNDICE E PERIODICIDADE DE REAJUSTE	IPCA, com periodicidade anual
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 587.216,00 (quinhentos e oitenta e sete mil, duzentos e dezesseis reais).
7.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL	15/12/2040
7.5. ENCARGOS MORATÓRIOS	Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata die*, sobre o valor em atraso e correção monetária segundo o Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE").
7.6. MULTAS CONTRATUAIS	Multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor da obrigação inadimplida. Na hipótese de atraso no pagamento por mais de 30 (trinta) dias, a multa passará a ser de 5% (cinco por cento) sobre o valor do Aluguel Mensal em atraso.
7.7. PERIODICIDADE	Mensal

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

<table>
<tr><td>DE PAGAMENTO</td><td></td></tr>
<tr><td>7.8 SEGUROS</td><td>Certificado Apólice nº 9600132134. Processo SUSEP Lucros Cessantes N° 15414.003932/2006-13 Processo SUSEP Riscos Engenharia N° 15414.901259/2016-51. Vigência: Das 24 horas do dia 30 de junho de 2025 às 24 horas do dia 30 de junho de 2026. As responsabilidades assumidas no contrato de seguro estão distribuídas proporcionalmente às percentagens constantes no quadro abaixo:

<table>
<tr><th>SEGURADORA</th><th>C.N.P.J.</th><th>CÓDIGO DE REGISTRO</th><th>PERCENTUAL (%)</th></tr>
<tr><td>Sompo Seguros S/A</td><td>61.383.493/0001-80</td><td>0572-0</td><td>30,00</td></tr>
<tr><td>Chubb Seguros Brasil S/A</td><td>03.502.099/0001-18</td><td>0651-3</td><td>30,00</td></tr>
<tr><td>Fator Seguradora S/A</td><td>33.061.862/0001-83</td><td>0612-2</td><td>30,00</td></tr>
<tr><td>Generalli Brasil Seguros S/A</td><td>33.072.307/0001-57</td><td>0590-8</td><td>10,00</td></tr>
<tr><td>Total</td><td></td><td></td><td>100%</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

CCI II

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 15 de dezembro de 2025, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	2	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
OPEA SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240							
COMPLEMENTO	1º andar, conjunto 12	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.455-000

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
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 1.101 e 1.102, Torre Norte	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.578-910

3.DEVEDOR
SENDAS DISTRIBUIDORA S/A, sociedade por ações, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 6.000, Jacarepaguá, CEP 22.775-005, inscrita no CNPJ sob o nº 06.057.223/0001-71;

4.TÍTULO

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

O "*Instrumento Particular de Contrato de Locação Urbano para Fins Não Residenciais*", celebrado em 21 de outubro de 2025 entre a Devedora e a SUKCES STRUMIEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Avenida Ibirapuera, n° 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 14, Indianópolis, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.028-900, inscrita no CNPJ sob o nº 61.860.393/0001-06.

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 111.561.859,33 (cento e onze milhões, quinhentos e sessenta e um mil, oitocentos e cinquenta e nove reais e trinta e três centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na Gleba A1, na Rua Emílio Moço, s/n, Bairro Jardim Palma Travassos, CEP 14091-285, no município de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, devidamente registrado sob a matrícula nº 211.731 do Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	180 (cento e oitenta) meses
7.2. ÍNDICE E PERIODICIDADE DE REAJUSTE	IPCA, com periodicidade anual
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 1.199.496,00 (um milhão, cento e noventa e nove milhões, quatrocentos e noventa e seis reais)
7.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL	15/12/2040
7.5. ENCARGOS MORATÓRIOS	Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata die*, sobre o valor em atraso e correção monetária segundo o Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE").
7.6. MULTAS CONTRATUAIS	Multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor da obrigação inadimplida. Na hipótese de atraso no pagamento por mais de 30 (trinta) dias, a multa passará a ser de 5% (cinco por cento) sobre o valor do Aluguel Mensal em atraso.

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

<table>
<tr><td>7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO</td><td>Mensal</td></tr>
<tr><td>7.8 SEGUROS</td><td>Certificado Apólice nº 9600132134. Processo SUSEP Lucros Cessantes N° 15414.003932/2006-13 Processo SUSEP Riscos Engenharia N° 15414.901259/2016-51. Vigência: Das 24 horas do dia 30 de junho de 2025 às 24 horas do dia 30 de junho de 2026. As responsabilidades assumidas no contrato de seguro estão distribuídas proporcionalmente às percentagens constantes no quadro abaixo:

<table>
<tr><th>SEGURADORA</th><th>C.N.P.J.</th><th>CÓDIGO DE REGISTRO</th><th>PERCENTUAL (%)</th></tr>
<tr><td>Sompo Seguros S/A</td><td>61.383.493/0001-80</td><td>0572-0</td><td>30,00</td></tr>
<tr><td>Chubb Seguros Brasil S/A</td><td>03.502.099/0001-18</td><td>0651-3</td><td>30,00</td></tr>
<tr><td>Fator Seguradora S/A</td><td>33.061.862/0001-83</td><td>0612-2</td><td>30,00</td></tr>
<tr><td>Generalli Brasil Seguros S/A</td><td>33.072.307/0001-57</td><td>0590-8</td><td>10,00</td></tr>
<tr><td>Total</td><td></td><td></td><td>100%</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

CCI III

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 15 de dezembro de 2025, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	3	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
OPEA SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240							
COMPLEMENTO	1º andar, conjunto 12	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.455-000

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
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 1.101 e 1.102, Torre Norte	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.578-910

3.DEVEDOR
SENDAS DISTRIBUIDORA S/A, sociedade por ações, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 6.000, Jacarepaguá, CEP 22.775-005, inscrita no CNPJ sob o nº 06.057.223/0001-71;

4.TÍTULO

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

O "*Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial*", celebrado em 18 de fevereiro de 2025, conforme aditado em 17 de março de 2025, em 03 de junho de 2025 e em 30 de junho de 2025, entre a Devedora e a SUKCES RZEKA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Alameda dos Arapanes, n° 631, bloco II, conjunto 111, sala 08, Moema, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.524-001, inscrita no CNPJ sob o nº 60.507.656/0001-27.

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$26.869.802,96 (vinte e seis milhões, oitocentos e sessenta e nove mil, oitocentos e dois reais e noventa e seis centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado no Lote nº 01-A da Quadra nº 01-A, na Rua Haroldo Veloso, s/n, Chácara nº 212, Bairro Senador, CEP [não aplicável], no município de Araguaína, Estado do Tocantins, devidamente registrado sob a matrícula nº 108.869 do Cartório de Registro de Imóveis de Araguaína/TO.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	180 (cento e oitenta) meses
7.2. ÍNDICE E PERIODICIDADE DE REAJUSTE	IPCA, com periodicidade anual
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 288.900,00 (duzentos e oitenta e oito mil, novecentos reais)
7.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL	15/12/2040
7.5. ENCARGOS MORATÓRIOS	Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata die*, sobre o valor em atraso e correção monetária segundo o Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE").
7.6. MULTAS CONTRATUAIS	Multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor da obrigação inadimplida. Na hipótese de atraso no pagamento por mais de 30 (trinta) dias, a multa passará a ser de 5% (cinco por cento) sobre o valor do Aluguel Mensal em atraso.
7.7. PERIODICIDADE	Mensal

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

<table>
<tr><td>DE PAGAMENTO</td><td></td></tr>
<tr><td>7.8 SEGUROS</td><td>Certificado Apólice nº 9600132134. Processo SUSEP Lucros Cessantes N° 15414.003932/2006-13 Processo SUSEP Riscos Engenharia N° 15414.901259/2016-51. Vigência: Das 24 horas do dia 30 de junho de 2025 às 24 horas do dia 30 de junho de 2026. As responsabilidades assumidas no contrato de seguro estão distribuídas proporcionalmente às percentagens constantes no quadro abaixo:

<table>
<tr><th>SEGURADORA</th><th>C.N.P.J.</th><th>CÓDIGO DE REGISTRO</th><th>PERCENTUAL (%)</th></tr>
<tr><td>Sompo Seguros S/A</td><td>61.383.493/0001-80</td><td>0572-0</td><td>30,00</td></tr>
<tr><td>Chubb Seguros Brasil S/A</td><td>03.502.099/0001-18</td><td>0651-3</td><td>30,00</td></tr>
<tr><td>Fator Seguradora S/A</td><td>33.061.862/0001-83</td><td>0612-2</td><td>30,00</td></tr>
<tr><td>Generalli Brasil Seguros S/A</td><td>33.072.307/0001-57</td><td>0590-8</td><td>10,00</td></tr>
<tr><td>Total</td><td></td><td></td><td>100%</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

CCI IV

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 15 de dezembro de 2025, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	4	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
OPEA SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240							
COMPLEMENTO	1º andar, conjunto 12	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.455-000

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
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 1.101 e 1.102, Torre Norte	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.578-910

3.DEVEDOR
SENDAS DISTRIBUIDORA S/A, sociedade por ações, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 6.000, Jacarepaguá, CEP 22.775-005, inscrita no CNPJ sob o nº 06.057.223/0001-71;

4.TÍTULO

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

O "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel*", celebrado em 24 de novembro de 2025, entre a Devedora e a SUKCES KLAPON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Avenida Ibirapuera, n° 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 17, Indianópolis, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.028-900, inscrita no CNPJ sob o nº 61.841.741/0001-90 ("Contrato de Locação").

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$82.952.975,27 (oitenta e dois milhões, novecentos e cinquenta e dois mil, novecentos e setenta e cinco reais e vinte e sete centavos), na Data de Emissão, sendo certo que o valor estará sujeito a alterações conforme cronograma de obras previsto no Contrato de Locação, nos termos da Cláusula 6.2.1 e do Anexo III do referido contrato.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na Rua Quinta da Confiança, nº 210, Bairro Parque Claudia, CEP 05852-480, no município de São Paulo, Estado de São Paulo, devidamente registrado sob a matrícula nº 197.192 do Cartório de Registro de Imóveis competente da Comarca de São Paulo/SP.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	180 (cento e oitenta) meses
7.2. ÍNDICE E PERIODICIDADE DE REAJUSTE	IPCA, com periodicidade anual
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	Correspondente ao maior valor entre *(i)* Aluguel Base × (Valor Efetivamente Incorrido / Valor Estimado do Investimento) e *(ii)* Aluguel Base × ((Valor Previsto no Cronograma + Preço do Imóvel) / Valor Estimado do Investimento). O resultado obtido pela referida fórmula será de, no mínimo, os seguintes valores iniciais: R$ 363.181,00; R$ 411.181,00; R$ 519.181,00; R$ 603.181,00; R$ 723.181,00; R$ 813.181,00; R$ 873.181,00; e R$ 888.181,00. Após a data da entrega do empreendimento estabelecida no Contrato de Locação, independente de eventual prorrogação de prazo, o Aluguel Definitivo mensal será de R$ 903.181,00.
7.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL	15/12/2040
7.5. ENCARGOS MORATÓRIOS	Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata die*, sobre o valor em atraso e correção monetária segundo o Índice

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

	de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE").
7.6. MULTAS CONTRATUAIS	Multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor da obrigação inadimplida. Na hipótese de atraso no pagamento por mais de 30 (trinta) dias, a multa passará a ser de 5% (cinco por cento) sobre o valor do Aluguel Mensal em atraso.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal
7.8 SEGUROS	O seguro relacionado a construção será contratado no início da execução da obra e o seguro patrimonial antes da data de entrega do empreendimento.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

ANEXO II

MODELO DE NOTIFICAÇÃO À LOCATÁRIA

São Paulo, [=] de [=] de 2025.

[=] ("Locatária")
CEP: [=]
At.: [=]

Ref.: Notificação de Cessão de Créditos Imobiliários

Prezados Senhores,

Fazemos referência ao [descrever contrato de locação], conforme aditado ("Contrato de Locação") objetivando a locação por nós, [cedente] ("Locador"), para V.Sa. do [descrever imóvel objeto da locação] ("Imóvel").

Em [=] de [=] de 2025, o **Locador** e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria S1 sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, celebraram o "*Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças"* ("Contrato de Cessão"), pelo qual o Locador cedeu à Securitizadora a totalidade dos créditos imobiliários oriundos do Contrato de Locação, os quais incluem a totalidade dos aluguéis mensais, bem como dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, seguros, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos legais e/ou contratuais decorrentes dos Contratos de Locação ("Créditos Imobiliários"), para que tais Créditos Imobiliários sejam utilizados como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da 488ª emissão, em série única, da Securitizadora ("CRI").

Sendo assim, servimo-nos da presente para NOTIFICÁ-LOS, na forma do art. 290 do Código Civil, que os Créditos Imobiliários foram cedidos para a Securitizadora, no âmbito da emissão dos CRI, sendo que, na forma acordada no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização, os pagamentos dos Créditos Imobiliários deverão ser, a partir da presente data, realizados diretamente e prioritariamente na conta corrente n.º 98765-0, agência 0910, do **ITAÚ UNIBANCO S.A.** (n.º 341), de titularidade da Securitizadora, vinculada ao Patrimônio Separado dos CRI ("Conta Arrecadadora") ou, alternativamente, se assim solicitado pela Securitizadora na conta corrente n.º 12620-9, agência 0001, de titularidade da Securitizadora e vinculado ao Patrimônio Separado dos CRI na Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (535) ("Conta Centralizadora" e em conjunto ou alternativamente com Conta Arrecadadora, conforme aplicável, "Conta do Patrimônio Separado"), salvo expressa notificação alterando tal conta de pagamentos.

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

A instrução de pagamento acima prevista somente poderá ser alterada através de correspondência por escrito firmada pela Securitizadora, indicando outra conta corrente para pagamento.

Sendo o que se apresentava para o momento, permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente,

[=]

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

ANEXO III

TABELA DE DESPESAS

TABELAS DE DESPESAS DA EMISSÃO E DA OFERTA

Despesas Iniciais

Despesas Iniciais	Periodicidade	Valor Líquido	% valor da emissão	Gross Up	Valor Bruto	% valor da emissão	Titular
Coordenador Líder/Instituição Intermediária	Flat	Conforme definido no Contrato de Distribuição					XP
Taxa de Emissão	Flat	20.000,00	0,007246%	11,15%	22.509,85	0,008156%	Opea
Taxa de Administração - Primeira Parcela	Flat	3.000,00	0,001087%	11,15%	3.376,48	0,001223%	Opea
Pesquisa Reputacional	Flat	332,00	0,000120%	0,00%	332,00	0,000120%	Opea
Assessor Legal da Oferta	Flat	330.000,00	0,119565%	6,15%	351.624,93	0,127400%	Cescon
Assessor Legal da Cedente	Flat	450.000,00	0,163043%	0,00%	450.000,00	0,163043%	Lacaz
Agência de Rating	Flat	150.000,00	0,054348%	14,25%	174.927,11	0,063379%	Fitch
Agente Fiduciário - Implantação	Flat	5.000,00	0,001812%	12,15%	5.691,52	0,002062%	OT
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Flat	14.000,00	0,005072%	12,15%	15.936,25	0,005774%	OT
Instituição Custodiante - Primeira Parcela	Flat	6.000,00	0,002174%	12,15%	6.829,82	0,002475%	OT
Registro do Lastro	Flat	7.000,00	0,002536%	12,15%	7.968,13	0,002887%	OT
Liquidante e Escriturador Primeira Parcela	Flat	600,00	0,000217%	14,25%	699,71	0,000254%	Opea SCD
Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	66.480,00	0,024087%	0,00%	66.480,00	0,024087%	B3
Taxa de Registro do Lastro (B3)	Flat	2.760,00	0,001000%	0,00%	2.760,00	0,001000%	B3
Taxa de Liquidação Financeira (B3)	Flat	1.000,00	0,000362%	0,00%	1.000,00	0,000362%	B3

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

Taxa Anbima (Registro Base de Dados CRI)	Flat	2.830,00	0,001025%	0,00%	2.830,00	0,001025%	B3
Taxa Anbima (Registro Ofertas Publicas)	Flat	9.919,00	0,003594%	0,00%	9.919,00	0,003594%	Anbima
Taxa de fiscalização CVM **	Flat	83.400,00	0,030217%	0,00%	83.400,00	0,030217%	CVM
Total		**1.152.321,00**	**0,4175076%**		**1.206.284,81**	**0,4370597%**	

***taxa paga anterior a liquidação da operação. Não entra no somatório das retenções.*

****caso a integralização ocorra em mais de uma data, será devida remuneração adicional à Opea de R$ 2.000,00 em cada nova data de integralização.*

Despesas Recorrentes

Despesas Recorrentes	Periodicidade	Valor Líquido	% valor da emissão	Gross Up	Valor Bruto	% valor da emissão	Titular
Taxa de Administração	Mensal	2.500,00	0,000906%	11,15%	2.813,73	0,001019%	Opea
Agente Fiduciário	Anual	14.000,00	0,005072%	12,15%	15.936,25	0,005774%	OT
Agência de Rating*	Anual	30.000,00	0,010870%	14,25%	34.985,42	0,012676%	Fitch
Instituição Custodiante	Anual	6.000,00	0,002174%	11,15%	6.752,95	0,002447%	OT
Liquidante e Escriturador	Mensal	600,00	0,000217%	14,25%	699,71	0,000254%	Opea SCD
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	3.200,00	0,001159%	0,00%	3.200,00	0,001159%	Definido pela Opea
Contabilidade	Mensal	260,00	0,000094%	0,00%	260,00	0,000094%	Definido pela Opea
B3: Custódia do Lastro	Mensal	1.987,20	0,000720%	0,00%	1.987,20	0,000720%	B3
Total anual		**117.366,40**	**0,0425241%**		**130.002,31**	**0,047102%**	

*** Após o pagamento da primeira renovação de rating no valor estiuplado no quadro, o valor líquido da Agência de Rating passará a ser de R$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais) a cada renovação de rating posteriori.**

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

ANEXO IV

CONTAS DE RECEBIMENTO

Cedente	Banco	Agência	Conta	Proporção (%)
SUKCES GAMON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.	Santander	0986	13002124-0	19,79
SUKCES STRUMIEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.	Santander	0986	13002121-9	40,42
SUKCES RZEKA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.	Santander	0986	13002118-5	9,74
SUKCES KLAPON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.	Santander	0986	13002123-3	30,06

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

Docusign Envelope ID: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890

ANEXO V

APONTAMENTOS

Descrição do Imóvel:	Ônus
Imóvel Araguaína	Consta averbado na matrícula nº 108.869 do Registro de Imóveis de Araguaína/TO (**R.2-M-108.869-04/07/2025-Prot.173.550**), alienação fiduciária em garantia ao pagamento do parcelamento do preço de aquisição, em favor do proprietário anterior, conforme "Escritura Pública de Compra e Venda de Bem Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia", lavrada em 01/07/2025, do livro nº 7.176, às folhas 011/026, do 14º Tabelião de Notas Dr. Paulo Tupinambá Vampré, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

Certificate Of Completion

Envelope Id: 9009693C-D3A3-4D16-9FA5-2AC8F8F75890
Status: Completed
Subject: Complete with Docusign: CRI Succespar - Segundo Aditamento ao Contrato de Cessão (assinatura).pdf
Source Envelope:
Document Pages: 72
Signatures: 6
Certificate Pages: 5
Initials: 0
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

Envelope Originator:
Julia Fernandes
AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 949 - ANDAR 10
PINHEIROS
SP, SP 05426-100
julia.fernandes@cesconbarrieu.com.br
IP Address: 2804:1b3:6602:1

Record Tracking

Status: Original
1/29/2026 11:27:56 AM
Holder: Julia Fernandes
julia.fernandes@cesconbarrieu.com.br
Location: DocuSign

Signer Events	Signature	Timestamp
César Augusto Pires Viana ID: 003.755.399-21 cesar.viana@succespar.com.br Ecoville SA Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: AC SAFEWEB RFB v5 Signer CPF: 00375539921 Subject: CN=CESAR AUGUSTO PIRES VIANA:00375539921	DocuSigned by: 940E8F9D96504E8... Signature Adoption: Drawn on Device Using IP Address: 201.49.114.161 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.48 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://repositorio.acsafeweb.com.br/ac-safewebrfb/dpc-acsafewebrfb.pdf	Sent: 1/29/2026 11:30:43 AM Resent: 1/29/2026 2:22:59 PM Resent: 1/29/2026 3:09:41 PM Resent: 1/29/2026 3:21:34 PM Resent: 1/29/2026 3:37:00 PM Resent: 1/29/2026 3:38:51 PM Resent: 1/29/2026 3:48:21 PM Viewed: 1/29/2026 4:17:14 PM Signed: 1/29/2026 4:19:17 PM
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 1/29/2026 4:17:14 PM ID: 1bb93f15-b932-4a3e-ab0d-2eb2fc5769f6		
Israel Santos Ramos ID: 015.775.996-24 israel.ramos@opea.com.br Procurador Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: AC SAFEWEB RFB v5 Signer CPF: 01577599624 Subject: CN=ISRAEL RAMOS SANTOS:01577599624	Assinado por: Israel Santos Ramos 5E04B2C37E9742E... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 179.191.78.106 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.48 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://repositorio.acsafeweb.com.br/ac-safewebrfb/dpc-acsafewebrfb.pdf	Sent: 1/29/2026 11:30:44 AM Resent: 1/29/2026 2:22:59 PM Resent: 1/29/2026 3:09:41 PM Resent: 1/29/2026 3:21:34 PM Resent: 1/29/2026 3:37:01 PM Resent: 1/29/2026 3:38:51 PM Resent: 1/29/2026 3:48:22 PM Resent: 1/29/2026 4:35:27 PM Viewed: 1/29/2026 4:42:26 PM Signed: 1/29/2026 4:42:57 PM
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 1/29/2026 4:42:26 PM ID: 539e282f-1065-41b4-8040-03a8b2fa6d33		

Signer Events	Signature	Timestamp
Lucas Figueiredo de Oliveira ID: 089.386.769-19 lucas.oliveira@opea.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: AC SAFEWEB RFB v5 Signer CPF: 08938676919 Subject: CN=LUCAS FIGUEIREDO DE OLIVEIRA:08938676919	Signed by: CEF575E90AD147E... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 179.228.45.218 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.48 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://repositorio.acsafeweb.com.br/ac-safewebrfb/dpc-acsafewebrfb.pdf	Sent: 1/29/2026 11:30:45 AM Viewed: 1/29/2026 11:44:44 AM Signed: 1/29/2026 11:45:09 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 1/29/2026 11:44:44 AM
ID: 130a6e0e-d674-4264-beb1-5d2cd6443828

In Person Signer Events	Signature	Timestamp

Editor Delivery Events	Status	Timestamp

Agent Delivery Events	Status	Timestamp

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp

Certified Delivery Events	Status	Timestamp

Carbon Copy Events	Status	Timestamp

Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	1/29/2026 11:30:45 AM
Certified Delivered	Security Checked	1/29/2026 11:44:44 AM
Signing Complete	Security Checked	1/29/2026 11:45:09 AM
Completed	Security Checked	1/29/2026 4:43:00 PM

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Cescon Barrieu Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Cescon Barrieu Advogados:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: rafael.alves@cesconbarrieu.com.br

To advise Cescon Barrieu Advogados of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Cescon Barrieu Advogados

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Cescon Barrieu Advogados

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Cescon Barrieu Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Cescon Barrieu Advogados during the course of your relationship with Cescon Barrieu Advogados.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

CÓPIA DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL ARAGUAÍNA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 358C66E0-A160-49F2-997A-414D13573E81

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SUPERVENIENTE DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, com efeitos de escritura pública, por força do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514"), as partes:

SUKCES RZEKA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Alameda dos Arapanes, n° 631, bloco II, conjunto 111, sala 08, Moema, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.524-001, inscrita no CNPJ sob o nº 60.507.656/0001-27, e registrada perante a JUCESP sob o NIRE 35266255816, neste ato representada na forma da Cláusula 8ª do seu contrato social por César Augusto Pires Viana, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 6.774.128-5 SSP-PR, inscrito no CPF sob nº 003.755.399-21, com endereço comercial na sede da empresa que ora representa ("Fiduciante"); e

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 Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma do artigo 30 do seu Estatuto Social por **Thiago Storoli Lucas**, brasileiro, solteiro, maior, administrador, portador da cédula de identidade RG nº 45.171.688-7-SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº 470.335.718-60, e por **Lucas Figueiredo De Oliveira**, brasileiro, coordenador de estruturação, solteiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 12.504.940-0 e inscrito no CPF sob nº 089.386.769-19 ("Securitizadora", "Fiduciária" ou "Emissora").

(sendo a Fiduciante e a Fiduciária doravante designadas, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte");

CONSIDERANDO QUE

(i) a Fiduciante, em conjunto com a (i) **SUKCES GAMON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 61.873.104/0001-03; (ii) **SUKCES STRUMIEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.,** inscrita no CNPJ sob o nº 61.860.393/0001-06; e (iii) **SUKCES KLAPON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 61.841.741/0001-90, (sendo as sociedades indicadas nos itens (i) a (iii), em conjunto com a Fiduciante, as "Cedentes") são proprietárias de determinados imóveis descritos no Anexo I do Contrato de Cessão (conforme abaixo definido) ("Imóveis da Operação"), os quais são objeto dos contratos de

Docusign Envelope ID: 358C66E0-A160-49F2-997A-414D13573E81

locação celebrados entre as Cedentes e a **SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 06.057.223/0001-71, na qualidade de locatária ("Devedora"), conforme identificados no Anexo I do Contrato de Cessão ("Contratos de Locação");

(ii) as Cedentes são titulares da totalidade dos direitos creditórios oriundos dos Contratos de Locação, os quais incluem a totalidade dos aluguéis mensais, bem como, conforme aplicável, dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, seguros, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos legais e/ou contratuais decorrentes dos Contratos de Locação (quando em conjunto, os "Créditos Imobiliários");

(iii) a Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, sob o n.º 477, categoria S1, nos termos da Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 6º da Lei 9.514 e da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei n.º 14.430");

(iv) por meio do "*Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", celebrado em 24 de dezembro de 2025 entre as Cedentes e a Securitizadora ("Contrato de Cessão"), as Cedentes cederam à Securitizadora a totalidade dos Créditos Imobiliários, os quais são representados por 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário integrais ("CCI"), emitidas nos termos da *"Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças",* celebrada em 24 de dezembro de 2025 entre a Fiduciária e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Bairro Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente);

(v) os Créditos Imobiliários representados pelas CCI foram vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 488ª emissão, em série única, da Securitizadora ("Emissão" e "CRI", respectivamente), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 488ª (Quadringentésima Octogésima Oitava) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastrados em Créditos Imobiliários Devidos pela Sendas*

Docusign Envelope ID: 358C66E0-A160-49F2-997A-414D13573E81

Distribuidora S.A." celebrado em 22 de dezembro de 2025 entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, conforme aditado **(**"Termo de Securitização"), sendo que os CRI são objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII, alínea (a) da Resolução CVM n.º 160, de 13 de junho de 2022 ("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, conforme definidos nos artigos 11 e, conforme aplicável, 13, da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente);

(vi) no âmbito da Operação de Securitização, em garantia das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), além da presente Alienação Fiduciária (conforme abaixo definido), regulada por meio deste Instrumento (conforme abaixo definido), os Créditos Imobiliários serão garantidos: (i) pela alienação fiduciária de cada um dos Imóveis da Operação (em conjunto com a presente Alienação Fiduciária, as "Alienações Fiduciárias dos Imóveis da Operação"), nos termos de instrumentos de constituição de alienação fiduciária de imóveis celebrados e/ou a serem celebrados com cada uma das Cedentes e a Fiduciária (em conjunto com o presente Instrumento, os "Instrumentos das Alienação Fiduciária"); e, (ii) pelo Endosso dos Seguros (conforme definido no Contrato de Cessão) (sendo as Alienações Fiduciárias dos Imóveis da Operação, em conjunto com o Endosso, as "Garantias");

(vii) fazem parte da Oferta os seguintes documentos (em conjunto, "Documentos da Operação"): (i) os Contratos de Locação; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) as CCI; (iv) os Instrumentos de Alienação Fiduciária; (v) o Contrato de Cessão; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) o Termo de Securitização; (viii) as intenções de investimento nos CRI; (ix) os avisos, anúncios e comunicados divulgados no âmbito da Oferta; (x) quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento nos CRI; e (xi) os demais instrumentos celebrados ou que venham a ser celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta e demais contratos, anexos, e outros títulos e documentos firmados no âmbito dos instrumentos acima referidos (conforme prorrogados, alterados e/ou aditados de tempos em tempos);

(viii) a Fiduciante é titular de direitos sobre o imóvel objeto da matrícula nº 108.869 do Cartório de Registro de Imóveis de Araguaína ("Cartório" e "Imóvel", respectivamente), o qual se encontra alienado fiduciariamente em favor do Sindicato Rural de Araguaína, inscrito no CNPJ sob o nº 01.834.183/0001-03 ("Sindicato Rural de Araguaína"), nos termos da "*Escritura Pública de Compra e Venda de Bem Imóvel Com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia"*, lavrada em 01 de julho de 2025, do Livro nº 7.176, às folhas

Docusign Envelope ID: 358C66E0-A160-49F2-997A-414D13573E81

011/026, do 14º Tabelião de Notas Dr. Paulo Tupinanmbá Vampré, São Paulo, SP, conforme registro nº R-2/108.869 da matrícula do Imóvel ("Dívida Existente" e "Ônus Existente", respectivamente);

(ix) em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante concordou outorgar a alienação fiduciária superveniente, em favor da Fiduciária, em benefício único e exclusivo do patrimônio separado dos CRI, o Imóvel, nos termos deste Instrumento; e

(x) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Instrumento, tendo sido devidamente assistidas por advogados ao longo da negociação dos documentos da Operação de Securitização, cuja celebração e execução são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM, na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária Superveniente de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*" ("Instrumento") que se regerá pelos termos e condições refletidos nas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições legais aplicáveis.

CLÁUSULA PRIMEIRA – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento: (i) dos Créditos Imobiliários; (ii) da totalidade das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários; (iii) da totalidade das obrigações pecuniárias ou não, assumidas pelas Cedentes nos termos do Contrato de Cessão, tais como a Recompra Compulsória e a Multa Indenizatória (conforme definidos no Contrato de Cessão); e (iv) de todos e quaisquer tributos, taxas, honorários advocatícios e despesas judiciais e/ou extrajudiciais incidentes sobre a excussão das Garantias ("Obrigações Garantidas"), observado o Ônus Existente, a Fiduciante outorga, em favor da Fiduciária e seus respectivos sucessores e eventuais cessionários permitidos, a alienação fiduciária superveniente, nos termos do parágrafo 3º do artigo 22 da Lei 9.514, a qual é suscetível de registro na matrícula do Imóvel junto ao Cartório desde a data de sua celebração, tornando-se eficaz a partir do cancelamento do Ônus Existente ("Alienação Fiduciária").

1.1.1. Em decorrência da superveniência da presente Alienação Fiduciária, as Partes declaram ter ciência da observação dos seguintes procedimentos: (i) em observância ao parágrafo 4º do artigo 22 da Lei 9.514, havendo alienações fiduciárias sucessivas da propriedade superveniente do Imóvel em alienação fiduciária, as anteriores terão prioridade em relação às

Docusign Envelope ID: 358C66E0-A160-49F2-997A-414D13573E81

posteriores na excussão da garantia, observado que, no caso de excussão da alienação fiduciária atualmente registrada na matrícula do Imóvel pelo credor fiduciário anterior com alienação a terceiros, os direitos dos credores fiduciários posteriores sub-rogam-se no preço obtido, cancelando-se os registros das respectivas alienações fiduciárias; (ii) o credor fiduciário que pagar a dívida da fiduciante comum ficará sub-rogado no crédito e na propriedade fiduciária em garantia, nos termos do inciso I do caput do artigo 346 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil"), conforme estabelece o parágrafo 5º do artigo 22 da Lei 9.514; (iii) o inadimplemento de quaisquer das obrigações garantidas pela propriedade fiduciária faculta ao credor declarar vencidas as demais obrigações de que for titular garantidas pelo mesmo imóvel, inclusive quando a titularidade decorrer do disposto no artigo 31 da Lei 9.514, conforme estabelece o parágrafo 6º do artigo 22 da Lei 9.514; e (iv) na hipótese do credor optar por exercer a faculdade de que trata o item "(iii)", deverá informá-lo na intimação de que trata o parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 9.514.

1.1.2. A presente propriedade fiduciária superveniente produzirá seus efeitos a partir do momento do cancelamento do Ônus Existente, momento em que operar-se-á a transferência da propriedade fiduciária e o desdobramento da posse, permanecendo a Fiduciante detentora da posse direta e passando a Fiduciária a ser titular da posse indireta do Imóvel até a integral quitação das Obrigações Garantidas.

1.1.3. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Oficial do Registro de Imóveis Competente proceda a todos os assentamentos, registros e averbações necessários em razão da presente alienação fiduciária superveniente do Imóvel, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste Contrato.

1.1.4. A presente Alienação Fiduciária abrange a propriedade superveniente do Imóvel, e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações nele já realizadas ou a serem realizadas, quer sejam vinculados por acessão física, industrial ou natural, independentemente da espécie ou natureza, incluindo todos os produtos, subprodutos, resíduos de valor econômico e outros frutos sob qualquer forma desenvolvidos, explorados ou obtidos a partir do Imóvel, ainda que não averbados na matrícula do Imóvel, a qual, no momento da realização da prenotação do presente Instrumento, bem como eventuais matrículas que venham a suceder a atual matrícula do Imóvel, incluindo, mas não se limitando, em decorrência de eventuais desmembramentos, desdobramentos, estremações, incorporação imobiliária, loteamentos urbanos e/ou rurais (conforme o caso) futuros, independentemente de qualquer outra formalidade, recaindo o presente Ônus no Imóvel, não podendo a Fiduciante ou, conforme o caso, qualquer terceiro, invocar direito de indenização ou de retenção, independentemente do título ou pretexto no que se refere ao Imóvel, observado o Ônus Existente. Para os fins deste Instrumento, "Ônus" significa (i) qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, bloqueio

Docusign Envelope ID: 358C66E0-A160-49F2-997A-414D13573E81

judicial, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, (ii) qualquer outro ônus ou gravame, real ou não, ou (iii) qualquer promessa ou compromisso de realizar qualquer dos atos acima.

1.1.5. Nos termos do inciso IV do artigo 24 da Lei 9.514, a Fiduciante declara que os seus direitos sobre o Imóvel foram adquiridos de acordo com o seguinte título, devidamente registrado no Cartório, e garante que o Imóvel é de sua exclusiva propriedade, e se encontra totalmente livre e desembaraçado de quaisquer Ônus e/ou gravames, observado o Ônus Existente, adquirido por meio da "*Escritura Pública de Compra e Venda de Bem Imóvel Com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia"*, lavrada em 01 de julho de 2025, do Livro nº 7.176, às folhas 011/026, do 14º Tabelião de Notas Dr. Paulo Tupinanmbá Vampré, São Paulo, SP, conforme registro nº R-2/108.869 da matrícula do Imóvel.

1.1.6. A partir da constituição da presente Alienação Fiduciária, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, a Fiduciante obriga-se a (i) manter o Imóvel, assim como os bens e direitos a ele subjacentes, sempre livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, além dos decorrentes desta Alienação Fiduciária e do Ônus Existente; e (ii) não transmitir ou ceder ou, de qualquer outra forma, dispor do Imóvel e/ou bens e direitos a ele subjacentes. Qualquer constituição de outro Ônus sobre o Imóvel e/ou os bens e direitos a ele subjacentes que não a presente Alienação Fiduciária e o Ônus Existente dependerá de aprovação prévia dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, conforme previsto no Termo de Securitização.

1.1.7. Para os fins da Cláusula 1.1 acima, a Fiduciária declara conhecer e aceitar, bem como ratificar, todos os termos e condições do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação.

1.1.8. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente Alienação Fiduciária.

1.1.9. A Fiduciante deverá apresentar à Fiduciária, bem como encaminhar ao Agente Fiduciário, comprovação do registro deste Instrumento perante o Cartório em até 5 (cinco) Dias Úteis após a data em que o procedimento tiver sido concluído, sendo certo que, para tanto, deverá enviar também as cópias das respectivas matrículas atualizadas do Imóvel com a evidência do registro da presente Alienação Fiduciária.

1.1.10. A Fiduciante obriga-se, às suas expensas, (i) a prenotar o termo de liberação para cancelamento do Ônus Existente ("Termo de Liberação") em até 10 (dez) Dias Úteis contados da

Docusign Envelope ID: 358C66E0-A160-49F2-997A-414D13573E81

data de quitação da Dívida Existente, (ii) adotar as providências que lhe competem objetivando o registro do Termo de Liberação no prazo de até 30 (trinta) dias da respectiva data de prenotação, prazo este que poderá ser prorrogado uma única vez por 30 (trinta) dias adicionais, desde que a Fiduciante demonstre que tomou, diligente e tempestivamente, todas as medidas necessárias para cumprimento das exigências; e (iii) comprovar o registro do Termo de Liberação à Fiduciária em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ocorrência.

1.1.11. Sem prejuízo do previsto nas Cláusulas 1.1.9 e 1.1.10 acima, a Fiduciante se obriga a (i) realizar a prenotação deste Instrumento e de seus eventuais aditamentos, conforme o caso, perante o Cartório, em até 7 (sete) Dias Úteis contados de suas respectivas assinaturas; e (ii) proceder ao registro deste Instrumento ou de seus respectivos aditamentos, conforme o caso, perante o Cartório em até 30 (trinta) dias contados da data de prenotação do presente Instrumento ou de assinatura de seus eventuais aditamentos, conforme o caso, prazo este que poderá ser prorrogado uma única vez por 30 (trinta) dias adicionais, desde que a Fiduciante demonstre que tomou, diligente e tempestivamente, todas as medidas necessárias para cumprimento das exigências. Caso, por qualquer razão, o registro não ocorra por culpa exclusiva, ato e/ou omissão/inércia do Cartório e/ou da Securitizadora, o prazo de registro deste Instrumento será de até 180 (cento e oitenta) dias contados de sua assinatura.

1.1.12. A posse direta de que ficará investida a Fiduciante, relativamente ao Imóvel, manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo cumpridas, assegurada, nesta hipótese, a livre utilização do Imóvel por sua conta e risco, inclusive mediante locação deste a terceiros, obrigando-se, conforme aplicável, a Fiduciante a manter, conservar e guardar o Imóvel, resguardar a sua posse por todos os meios em direito admitidos, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre este, ou que sejam inerentes à Alienação Fiduciária.

1.1.12.1. A Fiduciária reserva o direito de, a qualquer tempo, mediante notificação enviada com antecedência razoável, não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, exigir comprovantes de pagamento dos referidos tributos, despesas e encargos, ou de quaisquer outras contribuições. A observância do prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis citado acima fica automaticamente dispensada caso a demanda pelos comprovantes seja comprovadamente oriunda de qualquer órgão do Poder Público.

1.1.12.2. As Partes obrigam-se a adotar todas as providências necessárias para viabilizar o registro do presente Instrumento perante o Cartório, devendo atender, de forma diligente e tempestiva, sempre no menor prazo possível e de modo a manter vigente a prenotação realizada, quaisquer exigências que o Cartório venha a fazer, incluindo, mas não se limitando, no que concerne à forma deste Instrumento, devendo adequá-la à forma de escritura pública, às expensas

Docusign Envelope ID: 358C66E0-A160-49F2-997A-414D13573E81

da Fiduciante, caso o seja exigido.

1.2. Nos termos do parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 9.514, não haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária.

1.3. Razão de Garantia. Em qualquer Data de Verificação do LTV Máximo, a razão entre (i) o Saldo Devedor dos CRI; e (ii) o somatório do Valor Atualizado dos Imóveis da Operação objeto das Alienações Fiduciárias dos Imóveis da Operação e dos montantes depositados no Fundo de Garantia LTV (conforme definido no Termo de Securitização), a qual deverá ser igual ou inferior a 65% (sessenta e cinco por cento) ("LTV Máximo").

Para fins desta Alienação Fiduciária:

"Data de Verificação do LTV Máximo" significa cada data de verificação do LTV Máximo, pela Securitizadora, a qual deverá ser realizada anualmente, sendo que a primeira verificação será realizada no dia 20 de dezembro de 2026 e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, ou no Dia Útil imediatamente posterior, se tal dia for final de semana ou feriado.

"Saldo Devedor dos CRI" significa a soma do Valor Nominal Unitário dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) acrescido da respectiva Remuneração (conforme definido no Termo de Securitização) devido no período compreendido entre o último pagamento da Remuneração e o momento da verificação, e dos Encargos Moratórios (conforme no Termo de Securitização), conforme aplicáveis;

"Valor Atualizado dos Imóveis da Operação" significa o valor de mercado dos Imóveis da Operação indicado no último Laudo de Avaliação Anual.

"Laudo de Avaliação Anual" significa o laudo de avaliação anual realizado por qualquer uma das seguintes empresas: (a) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.730.611/0001-10; (b) CBRE Consultoria do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 51.718.575/0001-85; (c) Jones Lang Lasalle Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 00.999.856/0002-01; e (d) B. Internacional Real Estate Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.164.894/0001-80; (todas, em conjunto, "Avaliadoras Elegíveis"), não mais antigo do que 3 (três) meses da respectiva Data de Verificação do LTV Máximo e entregue com no mínimo 10 (dez) Dias Úteis de antecedência de cada Data de Verificação do LTV Máximo.

1.4. Sinistros. Caso haja qualquer sinistro patrimonial envolvendo o Imóvel, a Fiduciante deverá comunicar a ocorrência de tal evento à Fiduciária, fornecendo todos os documentos e

Docusign Envelope ID: 358C66E0-A160-49F2-997A-414D13573E81

informações disponíveis a respeito de tal sinistro, em até 3 (três) Dias Úteis de seu conhecimento sobre a ocorrência ("Sinistro" e "Comunicação de Sinistro", respectivamente).

1.5. Em até 30 (trinta) dias contados da Comunicação de Sinistro, a Fiduciante deverá apresentar novo laudo de avalição com a finalidade de verificar se a ocorrência deste Sinistro impactou negativamente o valor do Imóvel, conforme apurado no último laudo de avaliação disponível, neste caso devendo-se ser apurado extraordinariamente o LTV Máximo em até 10 (dez) Dias úteis contados do recebimento pela Securitizadora do novo Laudo de Avaliação. =

1.6. Locação do Imóvel. A Fiduciária declara ter pleno conhecimento da existência do "*Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial*" celebrado em 18 de fevereiro de 2025, e seus aditamentos datados de 17 de março de 2025, 03 de junho de 2025, 30 de junho de 2025, firmados entre as a Fiduciante e a Devedora, tendo por objeto a locação do Imóvel, a qual se encontra devidamente registrada no R.4-M108.869 da matrícula do Imóvel ("Contrato de Locação" e "Locação", respectivamente), devendo a referida Locação ser respeitada em todos os seus termos, cláusulas e condições, inclusive, com relação ao Direito de Preferência e ao Direito de Compra (conforme abaixo definidos), na hipótese de excussão da presente Alienação Fiduciária.

1.7. Direito de Preferência. A Fiduciária reconhece e declara ter ciência de que foi averbado na matrícula do Imóvel, sob o AV.5-M108.869, o direito de preferência da Devedora para aquisição do Imóvel, nos termos da Cláusula 16 do Contrato de Locação ("Direito de Preferência").

1.8. Direito de Compra. A Fiduciária declara, ainda, ter pleno conhecimento da opção de compra outorgada pela Fiduciante à Devedora, em caráter irrevogável e irretratável, conforme estabelecido no Contrato de Locação, nos termos do Contrato de Locação ("Direito de Compra").

1.9. Desapropriação. Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel, a Fiduciária, na qualidade de proprietária superveniente fiduciária do Imóvel, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante.

1.9.1. Se no dia de recebimento pela Fiduciária, a justa e prévia indenização ("Indenização") for: (a) superior ao valor das Obrigações Garantidas, a importância que sobejar, será depositada na respectiva conta corrente de titularidade da Fiduciante em até 3 (três) Dias Úteis contados da emissão pelo Agente Fiduciário do Termo de Quitação dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, sob pena a aplicação dos Encargos Moratórios; ou (b) inferior ao valor dos Créditos Imobiliários vinculados ao Imóvel, a Fiduciante ficará responsável pelo pagamento do montante

Docusign Envelope ID: 358C66E0-A160-49F2-997A-414D13573E81

remanescente necessário para completar o valor dos Créditos Imobiliários vinculados ao Imóvel, nos termos da Cláusula 4.1.2., (x), e 4.1.6 do Contrato de Cessão.

1.9.2. Caso os recursos decorridos da Indenização tenham sido indevidamente depositados em favor da Fiduciante, esta deverá transferir tais montantes para a Conta Arrecadadora, em até 2 (dois) Dias Úteis, sob pena da aplicação dos Encargos Moratórios, e serão integralmente utilizados para pagamento dos Créditos Imobiliários vinculados ao Imóvel. Após o cumprimento dos Créditos Imobiliários vinculados ao Imóvel, o valor que sobejar deverá ser devolvido à Fiduciante em até 3 (três) Dias Úteis contados da emissão pelo Agente Fiduciário do termo de quitação dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, sob pena de aplicação dos Encargos Moratórios.

1.10. As Partes desde já reconhecem que este Instrumento é parte de uma operação estruturada, não devendo ser, em hipótese alguma, analisado ou interpretado individualmente.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. As Partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei 9.514, que as Obrigações Garantidas apresentam as características descritas no Anexo III deste Instrumento.

2.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 2.1 acima, a descrição ora oferecida visa meramente atender critérios legais e não restringe de qualquer forma os direitos da Fiduciária ou modifica, sob qualquer aspecto, o Contrato de Cessão. As demais características das Obrigações Garantidas estão descritas no Termo de Securitização, cujas cláusulas, termos e condições as Partes declaram expressamente conhecer e concordar.

2.3. Alteração das Características: Na hipótese de alteração das características das Obrigações Garantidas acima previstas, as Partes comprometem-se a celebrar o pertinente aditamento ao presente Instrumento, sem necessidade de prévia anuência dos titulares dos CRI, de modo a apenas atualizar a descrição das Obrigações Garantidas. Referido aditamento também deverá ser levado a registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, às custas da Fiduciante, observados os termos e condições previstos neste Instrumento.

CLÁUSULA TERCEIRA – ANTECIPAÇÃO DO PAGAMENTO, DA MORA E DO INADIMPLEMENTO

3.1. Observada a vigência do Ônus Existente, o não pagamento de qualquer valor devido em virtude das Obrigações Garantidas vencidas e devidas, depois de devidamente comunicado nos

Docusign Envelope ID: 358C66E0-A160-49F2-997A-414D13573E81

termos desta Cláusula Terceira ou no caso de ser declarada a antecipação de pagamento dos Créditos Imobiliário em razão de um Evento de Recompra Compulsória ou Evento de Multa Indenizatória (conforme definidos no Contrato de Cessão), nos termos previstos no Contrato de Cessão, bastará para a configuração da mora, observados os eventuais prazos de cura previstos nos Documentos da Operação.

3.2. A mora no cumprimento das Obrigações Garantidas acarretará imediata responsabilidade pelo pagamento das respectivas Obrigações Garantidas em mora ou, no caso de ocorrência de Evento de Recompra Compulsória ou de Evento de Multa Indenizatória, imediata responsabilidade pelo pagamento das Obrigações Garantidas, incluindo, mas não se limitando ao principal, encargos moratórios, remuneração, penalidades e demais acessórios previstos no Contrato de Cessão, conforme aplicáveis, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, conforme aplicável.

3.3. Na hipótese de excussão desta Alienação Fiduciária, independentemente de decisão em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, é assegurado à Fiduciante o direito de purgar a mora, mediante o pagamento integral das Obrigações Garantidas, até a data final do prazo estipulado no artigo 26, §1º da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor; com a consequente liberação, pela Fiduciária, da Alienação Fiduciária, em razão do pagamento aqui indicado, através da formalização do termo de quitação em favor das Cedentes, nos termos deste Instrumento.

3.4. Na hipótese do pagamento integral das Obrigações Garantidas para a liberação desta Alienação Fiduciária, independentemente de decisão em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 3.3 acima, os direitos decorrentes dos Contratos de Locação retornarão à titularidade da Fiduciante.

3.5. Não obstante o previsto nas Cláusulas 3.3 e 3.4 acima, nos termos do artigo 26, parágrafo 1º, da Lei 9.514, a Fiduciante, será intimada para, no prazo de 15 (quinze) dias da respectiva intimação, purgar a mora, mediante o pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas que se vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, os juros remuneratórios, os encargos moratórios, as multas, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos e contribuições.

3.6. O simples pagamento das Obrigações Garantidas vencidas, sem os demais acréscimos eventualmente pactuados, não exonerará as Cedentes da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando as Cedentes em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

Docusign Envelope ID: 358C66E0-A160-49F2-997A-414D13573E81

3.7. O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

(i) a intimação será requerida pela Fiduciária ao oficial do Cartório ("Oficial"), após decorrido o prazo de carência previsto na Cláusula 3.5 acima, indicando o valor das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas e penalidades cabíveis;

(ii) o requerimento de intimação deverá conter a indicação das prestações inadimplidas, com as respectivas datas de vencimento e valores devidos, o valor consolidado do débito até a data de assinatura do requerimento;

(iii) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial, podendo, a critério do Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou por meio de oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca de situação do Imóvel ("Registro de Títulos e Documentos"), ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelo respectivo representante legal da Fiduciante ou por procuradores regularmente constituídos, expressamente indicados no requerimento de intimação (obrigatoriamente, o local do Imóvel, a sede da Fiduciante e/ou os endereços indicados neste Instrumento);

(iv) a intimação será feita à Fiduciante, a seus representantes legais ou a seus procuradores regularmente constituídos, expressamente indicados no requerimento de intimação, que por esse ato serão cientificados de que, se a mora não for purgada no prazo legal, a propriedade será consolidada no patrimônio da Securitizadora e o Imóvel será levado a leilão nos termos dos artigos 26-A, 27 e 27-A a Lei 9.514;

(v) quando, por 2 (duas) vezes, o Oficial ou o oficial do Registro de Títulos e Documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o intimando no local do Imóvel, na sede ou nos endereços indicados neste Instrumento sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no Dia Útil imediato, retornará ao Imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos artigos 252, 253 e 254 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil");

(vi) nos condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o inciso (iv) acima poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência; e

Docusign Envelope ID: 358C66E0-A160-49F2-997A-414D13573E81

(vii) se o destinatário da intimação se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo Oficial ou pelo oficial de Registro de Títulos e Documentos responsável pela diligência e informado ao Oficial que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação do local do Imóvel ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local do Imóvel não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital, nos termos do parágrafo 4º do artigo 26 da Lei nº 9.514.

3.8. Nos termos dos parágrafos 4º-A, 4º-B e 4º-C do artigo 26 da Lei 9.514, é responsabilidade da Fiduciante informar à Fiduciária sobre a alteração de seu domicílio, sendo certo que presume-se que a Fiduciante encontra-se em lugar ignorado quando não for encontrada no local do Imóvel ou no endereço que tenha fornecido por último, observado que, na hipótese de a Fiduciante ter fornecido contato eletrônico neste Instrumento, será observado o prazo de, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação edilícia. Considera-se lugar inacessível (i) aquele em que o funcionário responsável pelo recebimento de correspondência se recuse a atender a pessoa encarregada pela intimação; ou (ii) aquele em que não haja funcionário responsável pelo recebimento de correspondência para atender a pessoa encarregada pela intimação.

3.9. A Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida: (i) entregando, em dinheiro, ao Oficial competente, o valor necessário para a purgação da mora; ou (ii) entregando ao Oficial competente cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Fiduciária ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para a purgação da mora, exceto o montante correspondente à cobrança e à intimação, que deverá ser pago diretamente ao Oficial competente. Na hipótese contemplada pelo inciso (ii), a entrega do cheque ao Oficial será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Fiduciária requerer que o Oficial certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Fiduciária, da titularidade fiduciária do Imóvel.

3.10. Purgada a mora perante o Cartório, a presente Alienação Fiduciária se convalescerá, caso ainda existam Obrigações Garantidas. Nesta hipótese, nos 3 (três) dias seguintes à purgação da mora, o Oficial competente entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e intimação, relativamente ao procedimento de excussão desta Alienação Fiduciária.

Docusign Envelope ID: 358C66E0-A160-49F2-997A-414D13573E81

3.11. O não pagamento, pelas Cedentes, de qualquer valor devido em virtude das Obrigações Garantidas vencidas, depois de devidamente comunicadas nos termos desta Cláusula Terceira, bastará para a configuração da mora.

3.12. No caso de não ser purgada a mora no prazo previsto na Cláusula 3.5 acima, o Oficial certificará esse fato e, diante da comprovação do recolhimento do ITBI e, se for o caso, do laudêmio, consolidará a propriedade plena do Imóvel objeto da Alienação Fiduciária por meio da averbação na matrícula do Imóvel em nome da Fiduciária, nos termos do artigo 26 da Lei 9.514, contando, a partir do registro da consolidação, o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previstos na Cláusula Quarta deste Instrumento.

3.13. A excussão da totalidade ou de parte da Alienação Fiduciária ora constituída, ou de qualquer outra garantia real ou fidejussória constituída em garantia dos CRI, não resultará na quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, caso exista saldo remanescente após a excussão do presente Contrato, tampouco limita a prerrogativa da Fiduciária de exercer quaisquer de seus direitos, incluindo a excussão de qualquer outra garantia constituída no âmbito da Oferta.

3.14. A Fiduciante, desde já, concorda que a Fiduciária poderá, a seu exclusivo critério, executar todas e quaisquer garantias outorgadas em garantia das Obrigações Garantidas no âmbito da Oferta, nos termos do artigo 27-A da Lei 9.514, simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA QUARTA – LEILÃO EXTRAJUDICIAL

4.1. Não purgada a mora dentro do prazo indicado na Cláusula 3.5 acima, e consolidada a propriedade do Imóvel em nome da Fiduciária, mediante a respectiva averbação na matrícula do Imóvel nos termos da Cláusula 3.12 deste Instrumento, o Imóvel deverá ser alienado pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos abaixo, bem como na Lei 9.514:

(i) a alienação far-se-á sempre por leilão público, extrajudicialmente;

(ii) o primeiro leilão público extrajudicial será realizado no prazo de até 60 (sessenta) dias contado da data de averbação da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, nos termos do artigo 27, caput, da Lei 9.514, devendo o Imóvel ser ofertado no primeiro leilão público extrajudicial pelo Valor Mínimo do Imóvel para Leilão Público (conforme definido abaixo);

Docusign Envelope ID: 358C66E0-A160-49F2-997A-414D13573E81

(iii) não havendo oferta em valor igual ou superior ao Valor Mínimo do Imóvel para Leilão Público, o Imóvel será ofertado em segundo leilão público extrajudicial, a ser realizado no prazo de até 15 (quinze) dias contado da data do primeiro leilão público extrajudicial, sendo aceito o maior lance oferecido para o Imóvel, desde que tal lance seja igual ou superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, atualizado com todos os encargos apurados até então, acrescido das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, se for o caso, até a data da realização do segundo leilão, tudo conforme previsto no artigo 27, parágrafos 2º e 3º, da Lei 9.514, observado o previsto na Cláusula 4.3 abaixo, bem como o disposto no artigo 27, §2°-B, da Lei 9.514. Caso não haja lance que alcance referido valor, poderá ser aceito pela Fiduciária, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do Valor Mínimo do Imóvel para Leilão Público;

(iv) os leilões públicos extrajudiciais serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação na comarca de localização do Imóvel ou em outro de comarca de fácil acesso se no local do Imóvel não houver imprensa com circulação diária. As datas, horários e locais dos leilões públicos extrajudiciais, acima mencionados, serão comunicados à Fiduciante mediante correspondência dirigida aos endereços constantes deste Instrumento, inclusive aos endereços eletrônicos, desde que devidamente comprovado o recebimento;

(v) na hipótese de arrematação, a Fiduciária, como titular do domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse do Imóvel ao licitante vencedor por meio da apresentação de requerimento dirigido ao Cartório instruído com o termo de arrematação assinado pelo leiloeiro oficial, comprovante do pagamento do imposto de transmissão, recolhido pelo arrematante, e do laudêmio recolhido, conforme o caso, bem como de pedido de averbação da quitação da dívida;

(vi) conforme disposto no artigo 27, parágrafo 2º-B da Lei nº 9.514, após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir o Imóvel por preço correspondente ao saldo das Obrigações Garantidas, somado às despesas descritas no item (iii) desta Cláusula 4.1, aos valores correspondentes ao ITBI e ao laudêmio, se for o caso, a serem pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciante, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão;

Docusign Envelope ID: 358C66E0-A160-49F2-997A-414D13573E81

(vii) na hipótese de o primeiro e o segundo leilões públicos restarem infrutíferos, a Fiduciária promoverá a averbação dos leilões negativos na matrícula do Imóvel, por meio de requerimento dirigido ao Cartório instruído com os termos das praças negativas, assinados por leiloeiro oficial e de pedido de averbação da quitação da dívida; e

(viii) se, no segundo leilão, não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido no subitem "(iii)" acima, as Cedentes continuarão obrigadas pelo pagamento do saldo remanescente das Obrigações Garantidas, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais Garantias.

4.2. Para os fins dos leilões públicos extrajudiciais previstos na Cláusula 4.1 acima, as Partes adotam os seguintes conceitos:

(i) valor do Imóvel é o Valor Mínimo do Imóvel para Leilão Público, nele incluído o valor das respectivas construções;

(ii) "Valor da Dívida" é o equivalente à soma das seguintes quantias:

(a) valor das Obrigações Garantidas, atualizado monetariamente *pro rata die* até o dia do leilão e acrescido das penalidades moratórias, encargos, prêmios de seguro e despesas abaixo elencadas;

(b) despesas, serviços e utilidades referentes ao Imóvel, como água, luz e gás (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), se for o caso;

(c) Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e/ou Imposto Territorial Rural (conforme o caso), foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), e reembolsos de tributos e demais encargos e despesas relativas ao Imóvel que a Fiduciária tenha pago e não tenham sido ainda reembolsada pela Fiduciante, se for o caso; taxa diária de ocupação, fixada em 1% (um por cento) por mês, ou fração, sobre o Valor Mínimo do Imóvel para Leilão Público, e devida desde a data de alienação do Imóvel em leilão ou a data em que a Fiduciária ficar permanentemente com o Imóvel, após o segundo leilão, até a data em que a Fiduciária ou seus sucessores (incluindo eventual adquirente do Imóvel em leilão) vier a ser imitida na posse do Imóvel. A desocupação do Imóvel deverá ser formalizada mediante

Docusign Envelope ID: 358C66E0-A160-49F2-997A-414D13573E81

termo de desocupação;

(d) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante;

(e) imposto de transmissão ou laudêmio que eventualmente tenha sido pago pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas; e

(f) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, e as demais Despesas conforme definido no inciso (iii) abaixo;

(iii) "Despesas" é o equivalente à soma das seguintes quantias:

(a) os encargos e custas de intimação da Fiduciante;

(b) os encargos e custas com a publicação de editais;

(c) a comissão do leiloeiro e;

(d) despesas razoáveis e comprovadas que venham a ser incorridas pela Fiduciária, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão do presente Instrumento.

4.3. No segundo leilão público extrajudicial de que trata a Cláusula 4.1, inciso (iii) acima, deverão ser observados, ainda, os seguintes procedimentos:

(i) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao Valor da Dívida acrescido das Despesas, observada a faculdade da Fiduciária de, caso não haja lance que alcance referido valor, a seu exclusivo critério, aceitar lance que corresponda a, pelo menos, metade do Valor Mínimo do Imóvel para Leilão Público, conforme disposto no parágrafo 2º do artigo 27 da Lei 9.514, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento dos recursos provenientes da venda do Imóvel, sendo certo que a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobejar, se aplicável, como disciplinado na Cláusula 4.4 abaixo;

(ii) poderá ser recusado pela Fiduciária, a seu exclusivo critério, o maior lance oferecido,

Docusign Envelope ID: 358C66E0-A160-49F2-997A-414D13573E81

desde que inferior ao Valor da Dívida, conforme previsto no inciso (i) acima, caso em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse do Imóvel, aplicando-se o disposto no parágrafo 5º do artigo 27 da Lei 9.514. Nesta hipótese, para efeito de cálculo de eventual saldo, será deduzido o valor correspondente à metade do Valor Mínimo do Imóvel para Leilão Público ou o seu valor venal, o que for maior, do Valor da Dívida acrescido das Despesas, como disposto no parágrafo 6-A do artigo 27 da Lei 9.514;

(iii) caso o maior lance oferecido seja suficiente para liquidação do Valor da Dívida, conforme previsto no inciso (i) acima, dentro de 30 (trinta) dias a contar da data de realização do segundo leilão, a Fiduciária disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação, sob pena de multa legal;

(iv) caso não haja lance que alcance referido valor, poderá ser aceito pela Fiduciária, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do Valor Mínimo do Imóvel para Leilão Público; e

(v) se o produto do leilão não for suficiente para o pagamento integral do montante do Valor da Dívida, das Despesas e dos encargos referentes ao Imóvel, as Cedentes continuarão obrigadas pelo pagamento do saldo remanescente, nos termos da Cláusula 4.1 (viii) acima.

4.4. Observado o disposto nas Cláusulas 5.1 e 5.2 abaixo, se, em primeiro ou segundo leilão público extrajudicial, após o pagamento integral das Obrigações Garantidas sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, a Fiduciária disponibilizará o sobejo à Fiduciante, em até 5 (cinco) dias da venda do Imóvel em leilão, conforme previsto no parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 9.514, e disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação, sob pena de multa legal.

4.5. Em não ocorrendo a restituição da posse do Imóvel pela Fiduciante no prazo e forma determinados no âmbito do respectivo leilão público extrajudicial, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão de matrícula do Imóvel, a plena propriedade do Imóvel em nome da Fiduciária, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do Imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada em 1% (um por cento) por mês, ou fração,

Docusign Envelope ID: 358C66E0-A160-49F2-997A-414D13573E81

sobre o Valor Mínimo do Imóvel para Leilão Público, e devida desde a data de alienação do Imóvel em leilão ou a data em que a Fiduciária ficar permanentemente com o Imóvel, após o segundo leilão, até a data em que a Fiduciária ou seus sucessores (incluindo eventual adquirente do Imóvel em leilão) vier a ser imitida na posse do Imóvel, nos termos do artigo 37-A da Lei 9.514 e demais despesas previstas nesta Alienação Fiduciária, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária até a data em que este ou seu sucessor vier a ser imitido na posse do Imóvel.

4.5.1. Ainda, em caso da não desocupação pela Fiduciante ou devolução pela Fiduciante do Imóvel no prazo previsto na Cláusula 4.5 acima, todas as verbas decorrentes da sua utilização, tais como, exemplificativamente, impostos, taxas, água, luz, telefone, gás etc., continuarão a correr por conta da Fiduciante, as quais serão consideradas líquidas e certas.

4.5.2. Na medida em que o Imóvel constitui um empreendimento comercial, sendo explorado por meio da locação, a Fiduciária pelo presente instrumento e na melhor forma de direito outorga à Fiduciante sua aquiescência a todas as locações presentes e/ou futuros, realizadas de acordo com práticas de mercado e com a destinação do Imóvel, como se a eles tivesse expressamente concordado e anuído, comprometendo-se ainda ao Fiduciária a não denunciar tais locações e a não se valer da ineficácia prevista no artigo 37 (b) da Lei 9.514.

4.6. A Fiduciária manterá em seus escritórios, à disposição da Fiduciante, a correspondente prestação de contas, pelo período de 90 (noventa) dias contado da realização do último leilão. Para ter acesso a tal prestação de contas, a Fiduciante deverá fazer uma solicitação com 15 (quinze) Dias Úteis de antecedência.

4.7. As Partes concordam e pactuam, livremente, em caráter definitivo, irrevogável e irretratável, sendo esta uma condição essencial do presente negócio jurídico, dadas as suas especificidades, que no caso de excussão da garantia fiduciária, se o valor recebido pela Fiduciária ou se o valor venal ou Valor Mínimo do Imóvel para Leilão Público for inferior ao valor do saldo das Obrigações Garantidas, fica certo e ajustado que a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, em favor da Fiduciante, sempre subsistindo a responsabilidade da Devedora (nos termos dos Contratos de Locação) e das Cedentes pela integral liquidação do valor remanescente das Obrigações Garantidas em favor da Fiduciária, até o Valor do Imóvel (conforme abaixo definido), sob pena de enriquecimento sem causa e abuso de direito, renunciando expressamente, neste ato, ao que dispõe o parágrafo 5º, do artigo 27 da Lei 9.514. Dessa forma, após o segundo leilão dar-se-á quitação tão somente em relação ao montante advindo de tal leilão, permanecendo a obrigação de quitação integral das Obrigações Garantidas em aberto, que poderá ser cobrada por meio de ação de execução, na forma do artigo 27, §§5º-A e 6º-A da

Docusign Envelope ID: 358C66E0-A160-49F2-997A-414D13573E81

Lei 9.514, de modo que a Devedora (com relação às suas Obrigações Garantidas decorrentes dos Contratos de Locação) e as Cedentes somente ficarão exoneradas das Obrigações Garantidas, com extinção da dívida, caso o Valor do Imóvel, que se torne de forma definitiva de propriedade e posse da Fiduciária, seja superior ao valor das Obrigações Garantidas.

4.8. Nos termos do parágrafo 10 do artigo 27 da Lei 9.514, os leilões e a publicação dos respectivos editais poderão ser realizados por meio eletrônico.

4.9. Nos termos dos parágrafos 11 e 12 do artigo 27 da Lei 9.514, os direitos reais de garantia ou constrições, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza, incidentes sobre o direito real de aquisição da Fiduciante não obstam a consolidação da propriedade no patrimônio da Fiduciária e a venda do Imóvel para realização da garantia. Nesta hipótese, os titulares dos direitos reais de garantia ou constrições sub-rogam-se no direito da Fiduciante à percepção do saldo que eventualmente restar do produto da venda.

4.10. Após a realização infrutífera dos dois leilões públicos extrajudiciais conforme previsto nesta Cláusula Quarta, resultando na consolidação da propriedade do Imóvel dado em garantia em nome da Fiduciária, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias, melhorias, ajustes, reparos e/ou plantações.

CLÁUSULA QUINTA – VALOR DE VENDA PARA FINS DE LEILÃO

5.1. O valor de alienação do Imóvel corresponde ao valor de R$ 90.200.000,00 (noventa milhões e duzentos mil reais) ("Valor do Imóvel"); conforme atribuído no laudo de avaliação emitido em 08 de agosto de 2025, elaborado pela Colliers Technical Services Ltda. (CREA 2353571) ("Laudo de Avaliação do Imóvel" e "Empresa Avaliadora", respectivamente). O Valor do Imóvel será considerado como valor mínimo de mercado para fins de leilão ("Valor Mínimo do Imóvel para Leilão Público"), conforme o disposto no parágrafo único do artigo 24 da Lei 9.514.

5.2. Nos termos da Cláusula 1.3 acima, o Laudo de Avaliação do Imóvel será anualmente atualizado, inclusive para fins de apuração do LTV Máximo. Sem prejuízo, (i) o Agente Fiduciário, a qualquer momento e desde que de forma justificada, poderá solicitar a elaboração/atualização do Laudo de Avaliação do Imóvel, caso venha a ser necessário para fins de suas obrigações regulatórias, sobretudo da obrigação de acompanhamento da suficiência da garantia; e (ii) a Fiduciante, por meio deste, se compromete a informar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário acerca da ocorrência de qualquer fato que possa, de qualquer forma, depreciar a garantia objeto deste Instrumento, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tiverem ciência da ocorrência de referido

Docusign Envelope ID: 358C66E0-A160-49F2-997A-414D13573E81

fato.

5.3. A eventual atualização do Valor Mínimo do Imóvel para Leilão Público e/ou do valor venal independe de celebração de aditamento a este Instrumento, sendo que caso o Valor do Imóvel convencionado neste Instrumento seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, este último será o valor mínimo para efeito de venda do Imóvel no primeiro leilão.

5.4. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia conforme disposto na Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, será considerado o Valor do Imóvel indicado na Cláusula 5.1 acima, sem prejuízo do disposto na Cláusula 5.2 acima.

CLÁUSULA SEXTA – CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

6.1. Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena do Imóvel em seu favor, a Fiduciante deverá apresentar ao Cartório o respectivo termo de liberação emitido pela Fiduciária, na forma do **Anexo I** a este Instrumento ("Termo de Liberação"), de forma a consolidar na pessoa da Fiduciante a plena propriedade do Imóvel. O referido Termo de Liberação deverá ser emitido pela Fiduciária no prazo de até 30 (trinta) dias contados da emissão pelo Agente Fiduciário do termo de quitação dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização.

6.1.1. A Fiduciante se compromete, desde já, a envidar os melhores esforços para proceder ao cancelamento do registro da propriedade fiduciária perante o Cartório antes do prazo indicado na Cláusula 6.1 acima.

CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA FIDUCIANTE

7.1. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas pela Fiduciante neste Instrumento, nos demais Documentos da Operação e aquelas decorrentes da legislação, a Fiduciante obriga-se a:

(i) cumprir o disposto em cada Documentos da Operação de que seja parte, neste Instrumento e/ou em lei aplicável;

(ii) tempestivamente cumprir os requisitos e dispositivos legais que no futuro possam vir a ser necessários para a existência, validade ou eficácia da presente Alienação

Docusign Envelope ID: 358C66E0-A160-49F2-997A-414D13573E81

Fiduciária, devendo, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da solicitação por escrito nesse sentido, comprovar à Fiduciária que adotou ou que está adotando as medidas cabíveis para atender referidas solicitações;

(iii) defender, tempestivamente e de forma adequada, os direitos da Fiduciária sobre o Imóvel, contra quaisquer reivindicações e demandas de terceiros, mantendo a Fiduciária indene e a salva de todas e quaisquer responsabilidades, custos e despesas necessárias e comprovadas (incluindo honorários e despesas advocatícios): **(a)** referentes ou provenientes de qualquer atraso no pagamento dos tributos e demais encargos incidentes ou devidos relativamente ao Imóvel; e/ou **(b)** referentes ou resultantes de qualquer inconsistência, incorreção, insuficiência ou violação das declarações dadas pela Fiduciante ou obrigações por esta assumidas neste Instrumento;

(iv) não **(a)** vender, ceder, transferir, permutar, renunciar, prometer realizar quaisquer destes atos ou, a qualquer título alienar ou outorgar qualquer opção de compra ou venda sobre o Imóvel; **(b)** criar qualquer Ônus, encargo ou gravame sobre o Imóvel, salvo os Ônus resultantes deste Instrumento, o Ônus Existente, o Contrato de Locação, o Direito de Preferência e o Direito de Compra; **(c)** restringir, depreciar ou diminuir, ou realizar qualquer ato que possa vir a resultar em qualquer restrição, depreciação, diminuição ou prejuízo para a garantia e/ou os direitos criados por este Instrumento; ou **(d)** celebrar quaisquer acordos que, de qualquer forma, direta ou indiretamente, vinculem ou possam criar qualquer Ônus, gravame ou limitação ao direito de dispor do Imóvel, exceto em locações para terceiro;

(v) na hipótese de ser verificado qualquer Ônus, encargo ou gravame sobre o Imóvel, obter medida judicial suspendendo o respectivo ônus, encargo ou gravame no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis contado da data de verificação do respectivo Ônus, encargo ou gravame;

(vi) não praticar qualquer ato que possa invalidar, restringir, limitar e/ou alterar a procuração e/ou os poderes outorgados nos termos previstos na Cláusula 9.1 abaixo e no **Anexo II** a este Instrumento, obrigando-se a renovar a procuração outorgada pelo maior prazo permitido pelo seu contrato social, e assim sucessivamente, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, o que ocorrer primeiro observado que os atos permitidos nos termos deste Instrumento não são considerados atos que geram depreciação ou ameaça à presente Alienação Fiduciária;

(vii) a qualquer tempo, durante a vigência deste Instrumento de Alienação Fiduciária, firmar

Docusign Envelope ID: 358C66E0-A160-49F2-997A-414D13573E81

e entregar todos os instrumentos e documentos (inclusive quaisquer alterações ou aditamentos ao presente Instrumento de Alienação Fiduciária), bem como tomar todas as medidas cabíveis que a Fiduciária solicite por escrito a fim de conservar a validade e manter a eficácia desta Alienação Fiduciária, ou para permitir que a Fiduciária possa conservar e proteger o exercício e execução dos respectivos direitos e recursos assegurados em decorrência deste Instrumento ou da lei aplicável;

(viii) manter e preservar a titularidade válida e plena do Imóvel, bem como sobre o direito real de garantia constituído nos termos deste Instrumento e eventuais aditamentos, mantendo-a em sua posse mansa e pacífica, livre e desembaraçada de quaisquer Ônus (exceto pela Alienação Fiduciária constituída neste Instrumento, pelo Ônus Existente, o Contrato de Locação, o Direito de Preferência e o Direito de Compra) e de quaisquer ações de arresto, sequestro ou penhora e em perfeito estado de segurança e utilização;

(ix) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a presente Alienação Fiduciária sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, exceto pelo expressamente autorizado por meio deste Instrumento de Alienação Fiduciária;

(x) notificar a Fiduciária, **(a)** a respeito de qualquer acontecimento e seus desdobramentos (incluindo, mas não limitado, a instauração de processos judiciais, arbitrais e/ou administrativos envolvendo o Imóvel) que possa vir a depreciar ou ameaçar de forma relevante e que possa impactar a garantia prestada neste Instrumento, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da ciência de tal acontecimento; e/ou **(b)** acerca de qualquer desapropriação, penhora, arresto ou qualquer medida judicial, arbitral e/ou administrativa de efeito similar que recaia sobre o Imóvel no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado de referida ciência;

(xi) pagar ou fazer com que o contribuinte definido na legislação tributária pague, antes da incidência de qualquer multa, penalidades, juros ou despesas, todos os tributos e contribuições incidentes sobre o Imóvel pelos quais seja responsável nos termos da legislação tributária, exceto aqueles que sejam discutidos de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua exigibilidade suspensa;

(xii) fornecer, ou tomar todas as medidas cabíveis para que seja fornecida, qualquer informação ou documento adicional não indicado em qualquer outro inciso ou Cláusula deste Instrumento relacionado ao Imóvel que a Fiduciária possa vir a,

Docusign Envelope ID: 358C66E0-A160-49F2-997A-414D13573E81

razoavelmente, solicitar, em até 10 (dez) Dias Úteis da solicitação, ou, em caso de ocorrência de um inadimplemento e/ou um Evento de Recompra Compulsória, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a solicitação enviada pela Fiduciária, de forma a permitir que a Fiduciária verifique o cumprimento das obrigações ora assumidas e execute, caso aplicável, as disposições do presente Instrumento;

(xiii) tratar qualquer sucessor da Securitizadora como se fosse signatário original deste Instrumento, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos à Securitizadora nos termos deste Instrumento;

(xiv) dar ciência deste Instrumento e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições, responsabilizando-se integralmente pelo cumprimento de suas obrigações assumidas neste Instrumento;

(xv) cumprir, mediante o recebimento de comunicação escrita enviada pela Fiduciária na qual a Fiduciária declare que ocorreu qualquer inadimplemento ao presente Instrumento, observados os procedimentos descritos neste Instrumento e nos Documentos da Operação, as instruções por escrito razoavelmente emanadas da Fiduciária para consolidação da propriedade objeto da Alienação Fiduciária;

(xvi) comunicar à Fiduciária, caso tenha ciência de qualquer acontecimento relacionado ao Imóvel que possa depreciar ou ameaçar a higidez, de forma relevante, da Alienação Fiduciária objeto deste Instrumento, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado do conhecimento de tal fato;

(xvii) manter, conforme aplicável, todas as autorizações necessárias à assinatura deste Instrumento, bem como ao cumprimento integral de todas as obrigações aqui previstas, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, exceto por aquelas em processo tempestivo de renovação ou cuja ausência não possa causar um Efeito Adverso Relevante (conforme definido no Contrato de Cessão);

(xviii) permitir à Fiduciária inspecionar o Imóvel sempre que desejar, no horário comercial, mediante notificação prévia de 7 (sete) Dias Úteis;

(xix) responsabilizar-se pela existência, exigibilidade, ausência de vícios, consistência e legitimidade da presente Alienação Fiduciária;

Docusign Envelope ID: 358C66E0-A160-49F2-997A-414D13573E81

(xx) manter a titularidade válida e plena do Imóvel;

(xxi) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, o Imóvel;

(xxii) responder por todo e qualquer passivo que eventualmente decorra do Imóvel, tais como, mas não se limitando, àqueles relativos a questões tributárias, ambientais, trabalhistas e de direito do consumidor;

(xxiii) fornecer, em até 10 (dez) Dias Úteis da referida solicitação, eventuais informações e comprovações referentes aos Laudos de Avaliação do Imóvel e/ou Laudos de Avaliação Anual que tenham sido: (i) requeridas por autoridades competentes; ou (ii) solicitadas pela Fiduciária e/ou pelo Agente Fiduciário, observado o disposto nas Cláusulas 5 e 6 deste Instrumento;

(xxiv) obter todos os registros, averbações e aprovações que vierem a ser exigidos pela legislação aplicável para o fim de permitir que a Fiduciária, exerça integralmente os direitos que lhes são aqui assegurados.

7.2. Sem prejuízo da Cláusula 7.1 acima, a Fiduciária reserva o direito de, a qualquer tempo, mediante notificação enviada com antecedência não inferior a 10 (dez) Dias Úteis à Fiduciante, exigir comprovantes de pagamento dos tributos, despesas e encargos, ou de quaisquer outras contribuições. A observância do prazo mínimo previsto acima fica automaticamente dispensada caso a demanda pelos comprovantes seja oriunda de qualquer órgão do Poder Público.

7.3. Se a Fiduciante deixar de cumprir, desde que após comunicação por escrito pela Fiduciária, qualquer avença de sua exclusiva responsabilidade contida no presente Instrumento, a Fiduciária poderá cumprir referida avença, ou providenciar o seu cumprimento, sendo certo que as Cedentes serão responsáveis por todas as despesas comprovadamente incorridas pelos titulares dos CRI, inclusive pelas despesas incorridas para a assinatura, celebração, registro e formalização deste Instrumento, devendo reembolsar a Fiduciária e/ou os titulares dos CRI no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da apresentação dos comprovantes de despesas. O eventual cumprimento de tais obrigações pela Fiduciária e/ou pelos titulares dos CRI não isenta as Cedentes, ou a Fiduciante conforme aplicável, das consequências decorrentes da caracterização de descumprimento de obrigação.

CLÁUSULA OITAVA – DECLARAÇÕES DA FIDUCIANTE

Docusign Envelope ID: 358C66E0-A160-49F2-997A-414D13573E81

8.1. A Fiduciante declara e assegura à Fiduciária que, nesta data:

(i) está devidamente constituída e validamente existente segundo as Leis da República Federativa do Brasil, bem como possui os poderes necessários para celebrar o presente Instrumento e cumprir integralmente com suas obrigações nele previstas;

(ii) está devidamente autorizada a celebrar este Instrumento e a cumprir com todas as obrigações nele previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e, contratuais e estatutários necessários para tanto;

(iii) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Instrumento e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;

(iv) a celebração, o cumprimento deste Instrumento pela Fiduciante e a consumação das operações nele previstas foram validamente autorizadas nos termos da lei e de seu contrato social e de outros documentos societários aplicáveis;

(v) este Instrumento não configura uma operação com partes relacionadas;

(vi) o presente Instrumento foi validamente celebrado pela Fiduciante e constitui obrigação legal, válida e vinculante da Fiduciante, exequível contra a Fiduciante de acordo com seus termos e condições, não existindo qualquer fato impeditivo à celebração deste Instrumento;

(vii) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas neste Instrumento (a) não infringem os atos constitutivos da Fiduciante; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Fiduciante seja parte e/ou pelos quais quaisquer de seus ativos estejam sujeitos; (c) não resultarão em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento dos quais a Fiduciante seja parte e/ou pelos quais quaisquer de seus respectivos ativos estejam sujeitos; ou (2) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo da Fiduciante, com exceção da Alienação Fiduciária aqui prevista; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Fiduciante e/ou quaisquer de seus respectivos ativos estejam sujeitos; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Fiduciante e/ou quaisquer de seus respectivos ativos;

(viii) exceto pelo registro deste Instrumento perante o Cartório, nenhum protocolo, registro,

Docusign Envelope ID: 358C66E0-A160-49F2-997A-414D13573E81

autorização, consentimento, licença ou aprovação por parte de autoridade governamental ou terceiro (incluindo credores) será exigido relativamente à celebração do presente Instrumento pela Fiduciante, à consumação pela Fiduciante das operações aqui previstas e/ou para a excussão da Alienação Fiduciária;

(ix) os representantes legais que assinam este Instrumento têm poderes para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(x) a celebração deste Instrumento e o cumprimento das suas obrigações nele previstas observam os limites e requisitos legais previstos na legislação aplicável à Fiduciante;

(xi) as previsões dos Documentos da Operação consubstanciam-se em relações jurídicas regularmente constituídas, válidas e eficazes;

(xii) é a única e legítima proprietária do Imóvel, observado o Ônus Existente;

(xiii) **(a)** exceto pelo Ônus Existente, o Contrato de Locação, o Direito de Preferência e o Direito de Compra, o Imóvel se encontra livre e desembaraçado de quaisquer Ônus, bem como de quaisquer atos, decretos, pedidos, invasões, investidas, dívidas ou demandas, sejam em âmbito fático, administrativo, judicial ou extrajudicial, que de ordem obrigacional, tributária, real, possessória, reipersecutória, demarcatória, expropriatória, desapropriatória, minerária ou protetiva ao meio ambiente ou ao patrimônio histórico cultural (incluindo, sem qualquer limitação, a determinação de tombamentos), que objetive o Imóvel e que possam, em conjunto ou individualmente, colocar em risco, gravar ou limitar a plena posse e propriedade sobre o Imóvel; **(b)** não há feitos ajuizados fundados em ações reais ou pessoais reipersecutórias, reclamações, ações civis públicas, processos, investigações e/ou reclamações, perante qualquer juízo, tribunal arbitral e/ou autoridade governamental, em relação a questões relacionadas à titularidade e/ou posse do Imóvel; **(c)** não tem conhecimento de qualquer processo de desapropriação, encampação ou confisco, adjudicação, tombamento, nem mesmo declaração de interesse ou utilidade pública por qualquer autoridade governamental com ou sem o pagamento da respectiva indenização envolvendo o Imóvel, bem como não existe sobre o Imóvel qualquer restrição vinculada a processos de doações para benfeitorias viárias em favor de qualquer órgão público de qualquer esfera de poder, ou ainda, para a respectiva municipalidade; e **(d)** no seu melhor conhecimento, não existe qualquer litígio, processo, arbitragem, reclamação, investigação, inquérito, protesto de títulos e documentos, denúncia,

Docusign Envelope ID: 358C66E0-A160-49F2-997A-414D13573E81

procedimento de natureza civil ou regulatória, medida judicial ou administrativa, ou qualquer outra reclamação pendente perante quaisquer órgãos dos Poderes Judiciário, Legislativo, Executivo, Ministério Público, árbitro ou mediador, envolvendo o Imóvel;

(xiv) adquiriu o Imóvel de forma regular, possuindo sobre o Imóvel título bom, válido e negociável, tendo a Fiduciante integralmente cumprido todas as obrigações estabelecidas no título aquisitivo;

(xv) para todos os fins de direito e observando se a alocação de riscos descrita no artigo 421 A, inciso II, do Código Civil, o Imóvel dado em garantia no âmbito deste Instrumento não representa bens de capital e/ou bens essenciais da Fiduciante, inclusive para fins de leis de falência, insolvência ou recuperação judicial e extrajudicial, incluindo, mas não se limitando à Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada;

(xvi) o Imóvel não é foreiro à União, Estado ou Município, nem a qualquer outra autoridade governamental;

(xvii) não tem conhecimento do fato de o Imóvel estar localizado em área que, nesta data, a lei conceitua como de entorno de outro bem tombado;

(xviii) não há qualquer permissão, licença, autorização ou consentimento nas esferas federal, estadual, municipal ou de qualquer outra localidade que não tenham sido recebidos e que sejam necessários para consumar a presente Alienação Fiduciária;

(xix) não tem conhecimento da existência sobre o Imóvel de quaisquer débitos ou obrigações pendentes perante quaisquer autoridades governamentais ou terceiros, incluindo, mas não se limitando a, qualquer débito relacionado aos foros e laudêmios, às contribuições aplicáveis e às obrigações e encargos condominiais aplicáveis e todos os tributos incidentes sobre o Imóvel e/ou decorrentes da exploração do Imóvel foram devidamente pagos à autoridade governamental competente, não havendo nenhum passivo fiscal pendente, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e para as quais tenha sido obtido efeito suspensivo ou cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante;

(xx) não há qualquer acordo, renúncia, entendimentos com qualquer inquilino, com exceção de locações existente e futuras, município ou qualquer outra autoridade, que afetem, nesta data, o Imóvel;

Docusign Envelope ID: 358C66E0-A160-49F2-997A-414D13573E81

(xxi) não concedeu a terceiros quaisquer opções para adquirir o Imóvel, no todo ou em parte, não tendo o Imóvel sido objeto de promessas, opções, compromissos de venda e compra ou cessão de quaisquer naturezas que não tenham sido levados a registro perante o Cartório, exceto pelo Direito de Compra;

(xxii) não tem conhecimento da existência de qualquer problema ou risco ambiental que afete ou possa afetar, de forma relevante, o Imóvel, sendo certo que **(a)** o Imóvel possui todas as licenças, autorizações e cadastros ambientais, atualmente exigidos, necessários para a condução das atividades no Imóvel, não tendo conhecimento da existência de impeditivos ou condicionantes à renovação das referidas licenças, autorizações e cadastros ambientais, exceto por aquelas em processo tempestivo de renovação; **(b)** a operação do Imóvel não viola qualquer legislação ambiental ou as respectivas licenças, autorizações e cadastros ambientais; **(c)** não tem conhecimento de que o Imóvel está incluído em área de preservação, nem está sujeito a quaisquer outras restrições de natureza ambiental; **(d)** não tem conhecimento de qualquer intervenção em área verde ou área especialmente protegida no Imóvel; **(e)** o gerenciamento dos resíduos líquidos e sólidos é realizado de acordo com a legislação aplicável; e **(f)** não tem conhecimento de que o Imóvel (i) possui qualquer contaminação ambiental; ou (ii) tenha abrigado atividades potencialmente poluidoras, tais como, mas não se limitando a, aterro sanitário, depósito de materiais radioativos, áreas de manuseio de produtos químicos, depósito de material proveniente de indústria química, cemitérios, minerações, hospitais e postos de abastecimento de combustíveis, bem como tenha sofrido qualquer intervenção que possa caracterizar o Imóvel ou seu entorno como área contaminada, área com potencial de contaminação ou área suspeita de contaminação, nos termos da legislação ambiental vigente;

(xxiii) conhece e aceita os termos da emissão dos CRI, conforme previstos no Termo de Securitização, os quais terão como lastro a integralidade dos Créditos Imobiliários, a serem representados pelas CCI;

(xxiv) tem plena ciência dos termos e condições das Obrigações Garantidas assumidas pelas Cedentes;

(xxv) não omitiu nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração adversa de sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo dos titulares de CRI e/ou da Fiduciária;

(xxvi) a Alienação Fiduciária não caracteriza: (i) fraude contra credores, conforme previsto

Docusign Envelope ID: 358C66E0-A160-49F2-997A-414D13573E81

nos artigos 158 a 165 do Código Civil; (ii) infração ao artigo 286 do Código Civil; (iii) fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 do Código de Processo Civil; ou (iv) fraude, conforme previsto no artigo 185, caput da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme alterada, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei 11.101;

(xxvii) possui patrimônio suficiente para cumprir suas obrigações relacionadas ao Imóvel, de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exigíveis nesta data ou em data futura;

(xxviii) a procuração outorgada nos termos da Cláusula 9.1 abaixo e do **Anexo II** a este Instrumento foi devidamente outorgada em conformidade com o seu contrato social, conforme aplicável, e assinada pelos seus representantes legais, e confere, validamente, os poderes ali indicados à Securitizadora;

(xxix) não possui vigente qualquer outra procuração ou instrumento com poderes similares aqueles previstos na Cláusula 9.1 abaixo a quaisquer terceiros com relação ao Imóvel;

(xxx) não foi citada, notificada ou intimada, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao Imóvel;

(xxxi) mantem e manterá o Imóvel em perfeito estado de segurança e utilização dentro dos fins a que se destina, bem como fará as obras, manutenções, benfeitorias e os reparos julgados necessários;

(xxxii) não há qualquer reivindicação, demanda, ação judicial, pessoal ou real, inquérito ou procedimento arbitral, processo judicial ou administrativo pendente, ajuizado, instaurado ou requerido perante qualquer árbitro, juízo ou qualquer outra autoridade com relação ao Imóvel e à Alienação Fiduciária ora constituída que, por si ou em conjunto com qualquer outro, tenha afetado ou possa vir a afetar a presente Alienação Fiduciária, declarando estar em dia com todas as suas obrigações legais e regulatórias relativas à propriedade do Imóvel, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e para as quais tenha sido obtido efeito suspensivo;

(xxxiii) a Fiduciante declara que, nesta data, não existem quaisquer restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Imóvel;

Docusign Envelope ID: 358C66E0-A160-49F2-997A-414D13573E81

(xxxiv) a utilização do Imóvel pela Fiduciante, até a presente data, deu-se em conformidade com o quanto disposto na legislação brasileira aplicável ao Imóvel, especificamente no que tange aos aspectos ambientais, trabalhistas e previdenciários;

(xxxv) a Alienação Fiduciária não acarreta o descumprimento de qualquer convenção condominial relativa ao Imóvel; e

(xxxvi) todas as declarações da Fiduciante que constam deste Instrumento são verdadeiras, precisas, consistentes, atuais e suficientes em todos os seus aspectos, nas datas em que foram prestadas.

8.2. A Fiduciante será responsável por eventuais prejuízos que decorram da inveracidade, inconsistência, insuficiência, incompletude ou inexatidão comprovadas das declarações prestadas por eles. As declarações prestadas neste instrumento são em adição e não em substituição àquelas prestadas em quaisquer dos demais Documentos da Operação.

8.3. A Fiduciante se compromete a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis a Securitizadora caso quaisquer das declarações aqui prestadas por cada um deles revelem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas, inconsistentes, insuficientes, desatualizadas ou incorretas na data em que foram prestadas.

CLÁUSULA NONA – MANDATOS

9.1. A Fiduciante nomeia, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, a Fiduciária como sua procuradora (inclusive tendo a Fiduciária poderes de substabelecimento) para tomar, em nome da Fiduciante, qualquer medida com relação exclusivamente às matérias previstas no **Anexo II** a este Instrumento.

9.2. A Fiduciante obriga-se a manter válida e, se for o caso, renovar o mandato outorgado nos termos desta Cláusula e do **Anexo II** a este Instrumento, pelo maior prazo permitido no contrato social da Fiduciante, conforme aplicável, e, assim, sucessivamente, até que a Alienação Fiduciária esteja devidamente registrada na matrícula do Imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA– PRAZO DO INSTRUMENTO

10.1. O presente Instrumento passará a viger a partir da sua data de assinatura e deverá permanecer em pleno vigor até a liquidação integral de todas as Obrigações Garantidas assumidas pelas Cedentes ou a recompra da totalidade dos Créditos Imobiliários referentes ao Imóvel, tal

Docusign Envelope ID: 358C66E0-A160-49F2-997A-414D13573E81

como expressamente confirmado, por escrito, pela Fiduciária, nos termos deste Instrumento, restando claro que o cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa na exoneração proporcional da presente Alienação Fiduciária.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas neste Instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

11.2. O disposto na Cláusula 11.1 acima prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

11.3. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

11.4. As obrigações constituídas por este Instrumento são extensivas e obrigatórias aos cessionários, promitentes cessionários, herdeiros e sucessores a qualquer título das Partes.

11.5. A Fiduciante responde por todas as despesas necessárias à constituição da presente Alienação Fiduciária, compreendendo aquelas relativas a emolumentos e despachantes para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas, de Serviço de Registro de Imóveis e de Serviço de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido em decorrência da presente Alienação Fiduciária.

11.6. As Partes autorizam e determinam, desde já, todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente Instrumento. Ademais, caso haja qualquer imperfeição na descrição do Imóvel, as Partes, desde já, expressamente autorizam os respectivos registradores imobiliários para que a intercorrência seja superada pelas características, descrições e confrontações contidas na correspondente matrícula, para que se atenda ao princípio registrário da especialidade objetiva, nos termos do que estabelece a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, em seus artigos 176 e seguintes, para que não haja necessidade de aditamentos deste Instrumento por tal motivo.

Docusign Envelope ID: 358C66E0-A160-49F2-997A-414D13573E81

11.7. As Partes comprometem-se, ainda, a colaborar para o cumprimento tempestivo de eventuais exigências formuladas pelo Cartório, para fins de registro desta Alienação Fiduciária e seus eventuais aditamentos. O presente Instrumento poderá ser aditado, sem necessidade de qualquer aprovação da Fiduciária e dos Titulares dos CRI, em decorrência de exigências formuladas pelo Cartório.

11.8. Fica desde logo estipulado que o presente Instrumento revoga e substitui todo e qualquer entendimento havido entre as Partes anteriormente a esta data sobre o mesmo objeto.

11.9. Comunicações. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Instrumento deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Fiduciante:
SUKCES RZEKA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.
Alameda dos Arapanes, n° 631, bloco II, conjunto 111, sala 08, Moema
CEP 04.524-001, São Paulo – SP
At.: César Augusto Pires Viana
Telefone: (11) 5035-1866
E-mail: cesar.viana@succespar.com.br

Para a Fiduciária:
OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa
CEP 01.455-000, 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

11.10. As comunicações referentes a este Instrumento serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "*aviso de recebimento*" expedido pela Empresa Brasileira de Correios, bem como quaisquer outros serviços de entrega que ofereçam protocolo de recebimento, nos endereços acima, ou por envio via Portal de Atendimento da Fiduciária, na data de envio da solicitação por meio da criação de um novo ticket de atendimento, o que será confirmado pelo envio de e-mail, pela Fiduciária ao usuário que abrir uma nova solicitação. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente.

Docusign Envelope ID: 358C66E0-A160-49F2-997A-414D13573E81

11.11. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente pela Parte que tiver seu endereço alterado.

11.12. Para os fins e efeitos deste Instrumento, em especial da Cláusulas Quarta acima, as Partes estabelecem, agindo de boa-fé e em comum acordo, tendo em vista a omissão da Lei 9.514, que a presente Alienação Fiduciária e/ou as Obrigações Garantidas poderão ser executadas no todo ou em parte, em procedimento único ou em procedimentos simultâneos ou sucessivos, a critério da Fiduciária, conforme deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral.

11.13. As Partes declaram que este Instrumento integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica da Oferta. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações das Partes neste documento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os Documentos da Operação.

11.14. Entende-se por "Dia(s) Útil(eis)" qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

11.15. Definições. Exceto se expressamente indicado neste Instrumento: (i) palavras e expressões iniciadas em maiúsculas, não definidas neste Instrumento, terão o significado previsto no Contrato de Cessão ou no Termo de Securitização; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

11.16. Este Instrumento poderá ser celebrado por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

11.17. Este Instrumento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

11.18. Identidade e Capacidade das Partes. A verificação da regularidade da representação das Partes e a identificação dos presentes foram feitas em vistas aos documentos supracitados e neste ato exibidos nas formas autorizadas pelas normas aplicáveis, estando os presentes

Docusign Envelope ID: 358C66E0-A160-49F2-997A-414D13573E81

plenamente capazes e em gozo de perfeito juízo e entendimento. Os referidos representantes declararam, em relação às sociedades que ora representam, sob responsabilidade pessoal, que não existem outros atos societários mais atuais aos retro indicados ou que de algum modo os alterem. Os presentes declaram que todos os dados de qualificação pessoal acima mencionados são verdadeiros e estão atualizados.

11.19. Da Ressalva. Ficam ressalvados eventuais erros, omissões ou direitos de terceiros.

11.20. Substituição dos acordos anteriores. Este Instrumento substitui todos os acordos anteriormente negociados entre as Partes.

11.21. Validade, legalidade e exequibilidade. Se uma ou mais disposições contidas neste Instrumento forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

11.22. Execução das obrigações de fazer. Caso qualquer uma das Partes descumpra qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Instrumento e, notificada para sanar tal inadimplemento, deixe de fazê-lo no prazo assinado na referida notificação, a outra parte, independentemente de qualquer outro aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, poderá requerer, com fundamento no artigo 296, combinado com o artigo 497 e seus parágrafos, ambos do Código de Processo Civil, a tutela específica da obrigação inadimplida ou, a seu juízo, promover execução da obrigação, com fundamento no artigo 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

11.22.1. Para os fins da Cláusula 11.22 acima, as Partes desde já expressamente reconhecem que o comprovante de recebimento da notificação ali mencionada, acompanhado dos documentos que a tenham fundamentado, será bastante para instruir o pedido de tutela específica da obrigação.

11.23. Aditamentos. Toda e qualquer modificação, alteração ou aditamento ao presente Instrumento somente será válido se feito por instrumento escrito, assinado por todas as Partes.

11.24. Título executivo extrajudicial. Este Instrumento constitui título executivo extrajudicial nos termos do inciso I do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes, desde já, que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Instrumento comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

Docusign Envelope ID: 358C66E0-A160-49F2-997A-414D13573E81

11.25. As Partes desde já reconhecem que, nos termos dos §6º e §9º do art. 22 da Lei 9.514, conforme alterada, a Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão acionar o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, em decorrência do inadimplemento das obrigações garantidas pela propriedade fiduciária original.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – LEI APLICÁVEL E FORO COMPETENTE

12.1. Este Instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

12.2. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Instrumento de Alienação Fiduciária, tendo em vista a sede da Securitizadora, nos termos do artigo 63, §1º do Código de Processo Civil.

12.3. E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam este Contrato de forma eletrônica, dispensada a assinatura das testemunhas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º do Código de Processo Civil, obrigando-se por seu inteiro cumprimento, por si, seus herdeiros, cessionários e sucessores, a título singular e universal.

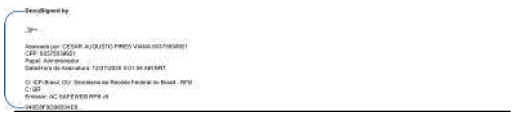
São Paulo/SP, 26 de dezembro de 2025

(*restante da página intencionalmente deixado em branco*)
(as assinaturas seguem na próxima página)

Docusign Envelope ID: 358C66E0-A160-49F2-997A-414D13573E81

Página de Assinaturas do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária Superveniente de Imóvel em Garantia e Outras Avenças".

SUKCES RZEKA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.



Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Docusign Envelope ID: 358C66E0-A160-49F2-997A-414D13573E81

ANEXO I
MODELO DE TERMO DE LIBERAÇÃO

Pelo presente Termo de Liberação de Garantia ("Termo"), 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 Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Securitizadora"), na qualidade de atual credora fiduciária no âmbito do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária Superveniente de Imóvel em Garantia e Outras Avenças"*, celebrado em 26 de dezembro de 2025, entre a Securitizadora e a **SUKCES RZEKA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.,** sociedade limitada, com sede na Alameda dos Arapanes, n° 631, bloco II, conjunto 111, sala 08, Moema, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.524-001, inscrita no CNPJ sob o nº 60.507.656/0001-27, e registrada perante a JUCESP sob o NIRE 35266255816 ("Fiduciante" e "Instrumento de Alienação Fiduciária", respectivamente), vem, pelo presente, autorizar e requerer o cancelamento da alienação fiduciária objeto do R. [•] da matrícula nº [=] deste [Cartório].

Exceto se expressamente indicado palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste instrumento, terão o significado previsto no Instrumento de Alienação Fiduciária.

Este termo será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes deste termo.

A Securitizadora autoriza que o Oficial de Registro de Imóveis competente proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente Termo, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste instrumento.

[●], [●] de [●] de [●].

_____

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Docusign Envelope ID: 358C66E0-A160-49F2-997A-414D13573E81

ANEXO II

MODELO DE PROCURAÇÃO IRREVOGÁVEL DA FIDUCIANTE

Pelo presente instrumento de mandato,

SUKCES RZEKA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Alameda dos Arapanes, n° 631, bloco II, conjunto 111, sala 08, Moema, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.524-001, inscrita no CNPJ sob o nº 60.507.656/0001-27, e registrada perante a JUCESP sob o NIRE 35266255816 ("Outorgante"), neste ato nomeia e constitui como seu bastante procurador, 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 Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Outorgada"), a quem confere específicos e exclusivos poderes para, agindo em seu nome, firmar qualquer documento e praticar qualquer ato em nome da Outorgante necessário para satisfazer eventuais exigências que sejam feitas pelo Cartório (conforme definido no Instrumento de Alienação Fiduciária), em cumprimento ao disposto no "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária Superveniente de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", datado de 26 de dezembro de 2025, celebrado entre o Outorgante e a Outorgada, conforme alterado, modificado, complementado de tempos em tempos e em vigor ("Instrumento de Alienação Fiduciária").

Esta procuração será válida e eficaz até a data do efetivo registro da Alienação Fiduciária na respectiva matrícula do Imóvel.

Esta procuração é outorgada como condição do Instrumento de Alienação Fiduciária, a fim de assegurar o cumprimento das obrigações estabelecidas no Instrumento de Alienação Fiduciária e é irrevogável e irretratável de acordo com os artigos 684 e 685 do Código Civil.

Esta procuração poderá ser substabelecida a qualquer tempo pelo Outorgado, no todo ou em parte, com ou sem reserva de iguais poderes.

O presente instrumento deverá ser regido e interpretado de acordo com e regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

Os poderes ora outorgados são complementares e não cancelam, revogam ou afetam os poderes conferidos pelas Outorgantes ao Outorgado sob o Instrumento de Alienação Fiduciária.

Docusign Envelope ID: 358C66E0-A160-49F2-997A-414D13573E81

Os termos iniciados em letra maiúscula e não de outra forma definidos terão, quando aqui utilizados, os respectivos significados a eles atribuídos no Instrumento de Alienação Fiduciária.

A presente procuração é outorgada, em 1 (uma) via, aos 23 de junho de 2025, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Brasil.

SUKCES RZEKA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Docusign Envelope ID: 358C66E0-A160-49F2-997A-414D13573E81

ANEXO III

DESCRIÇÃO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

Para fins do artigo 1.362 do Código Civil, do artigo 24 da Lei 9.514 e do artigo 66-B da Lei 4.728, de 14 de julho de 1965, com a nova redação dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, e do Decreto Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, e posteriores alterações, as Obrigações Garantidas possuem as seguintes características:

Valor dos Créditos Imobiliários: R$ 276.000.000,00 (duzentos e setenta e seis milhões de reais);

Data e Prazo de Pagamento: 5.481 (cinco mil quatrocentos e oitenta e um) dias, vencendo, portanto, em 17 de dezembro de 2040, com pagamentos mensais;

Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário, ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos Créditos Imobiliários será atualizado anualmente, pela variação positiva do IPCA/IBGE ("Atualização Monetária"), calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis, desde a 1ª (primeira) Data de Integralização dos CRI ou desde a última Data de Atualização (inclusive), o que ocorrer por último e conforme o caso, até a próxima Data de Atualização (exclusive) ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), nos termos previstos no Termo de Securitização e no Contrato de Locação ("Atualização Monetária"), de acordo com a fórmula prevista no Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários; ;

Juros Remuneratórios: A partir da primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Atualizado incidirão juros remuneratórios correspondentes a 8,7895% (oito inteiros e sete mil oitocentos e noventa e cinco décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração"), nos termos previstos no Termo de Securitização e no Contrato de Locação;

Encargos Moratórios: multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago; além das despesas comprovadamente incorridas para cobrança;

Os termos utilizados no presente anexo com a inicial em maiúscula, que não tenham sido aqui

Docusign Envelope ID: 358C66E0-A160-49F2-997A-414D13573E81

definidos, terão o mesmo significado atribuído a tais termos no Contrato de Cessão.

A descrição acima resume certos termos das Obrigações Garantidas e foi elaborada pelas Partes com o objetivo de dar atendimento à legislação aplicável. No entanto, a presente descrição não se destina e não será interpretada de modo a modificar, alterar, ou cancelar e substituir os termos e condições e das demais Obrigações Garantidas ao longo do tempo; tampouco limitará direitos da Cessionária, nos termos do Contrato de Cessão.

Certificate Of Completion

Envelope Id: 358C66E0-A160-49F2-997A-414D13573E81
Subject: CRI SuccessPar | Contrato de AF de Imóvel - Araguaína
Source Envelope:
Document Pages: 42
Certificate Pages: 5
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

Signatures: 3
Initials: 0

Status: Completed

Envelope Originator:
Luana Serra
AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 949 - ANDAR 10
PINHEIROS
SP, SP 05426-100
luana.serra@cesconbarrieu.com.br
IP Address: 200.201.178.215

Record Tracking

Status: Original
12/26/2025 9:58:08 PM

Holder: Luana Serra
luana.serra@cesconbarrieu.com.br

Location: DocuSign

Signer Events	Signature	Timestamp
César Augusto Pires Viana ID: 003.755.399-21 Signer Role: Administrador cesar.viana@succespar.com.br Ecoville SA Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: AC SAFEWEB RFB v5 Signer CPF: 00375539921 Signer Role: Administrador Subject: CN=CESAR AUGUSTO PIRES VIANA:00375539921 **Electronic Record and Signature Disclosure:** Accepted: 12/27/2025 5:00:47 AM ID: 5b1bdc6e-ddd8-4fc7-a4d3-d12cb4ddc09b	 Signature Adoption: Drawn on Device Using IP Address: 62.152.127.251 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.48 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://repositorio.acsafeweb.com.br/ac-safewebrfb/dpc-acsafewebrfb.pdf	Sent: 12/26/2025 10:00:19 PM Viewed: 12/27/2025 5:00:47 AM Signed: 12/27/2025 5:02:01 AM
Lucas Figueiredo de Oliveira ID: 089.386.769-19 lucas.oliveira@opea.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: AC SAFEWEB RFB v5 Signer CPF: 08938676919 Subject: CN=LUCAS FIGUEIREDO DE OLIVEIRA:08938676919 **Electronic Record and Signature Disclosure:** Accepted: 12/26/2025 10:02:45 PM ID: c0cb5bf9-55fe-493a-b819-90bc13864149	 Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 187.10.241.77 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.48 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://repositorio.acsafeweb.com.br/ac-safewebrfb/dpc-acsafewebrfb.pdf	Sent: 12/26/2025 10:00:21 PM Viewed: 12/26/2025 10:02:45 PM Signed: 12/26/2025 10:03:22 PM

Signer Events	Signature	Timestamp
THIAGO STOROLI LUCAS ID: 470.335.718-60 thiago.storoli@opea.com.br Procurador Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: AC SAFEWEB RFB v5 Signer CPF: 47033571860 Subject: CN=THIAGO STOROLI LUCAS:47033571860	 Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 201.0.26.251 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.48 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://repositorio.acsafeweb.com.br/ac-safewebrfb/dpc-acsafewebrfb.pdf	Sent: 12/26/2025 10:00:20 PM Viewed: 12/27/2025 5:37:14 PM Signed: 12/27/2025 5:37:46 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 12/27/2025 5:37:14 PM
ID: e7af1a2a-a36f-4227-8015-5fc3892a7f76

In Person Signer Events	Signature	Timestamp

Editor Delivery Events	Status	Timestamp

Agent Delivery Events	Status	Timestamp

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp

Certified Delivery Events	Status	Timestamp

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Ana Campos Ana.Campos@cesconbarrieu.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None) **Electronic Record and Signature Disclosure:** Not Offered via Docusign	COPIED	Sent: 12/26/2025 10:00:19 PM

Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	12/26/2025 10:00:21 PM
Certified Delivered	Security Checked	12/27/2025 5:37:14 PM
Signing Complete	Security Checked	12/27/2025 5:37:46 PM
Completed	Security Checked	12/27/2025 5:37:46 PM

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Cescon Barrieu Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Cescon Barrieu Advogados:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: rafael.alves@cesconbarrieu.com.br

To advise Cescon Barrieu Advogados of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Cescon Barrieu Advogados

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Cescon Barrieu Advogados

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Cescon Barrieu Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Cescon Barrieu Advogados during the course of your relationship with Cescon Barrieu Advogados.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

CÓPIA DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL ARARUAMA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, com efeitos de escritura pública, por força do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514"), as partes:

SUKCES GAMON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Avenida Ibirapuera, n° 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 12, Indianópolis, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.028-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 61.873.104/0001-03, e registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35267480091, neste ato representada na forma da Cláusula 7ª do seu contrato social por César Augusto Pires Viana, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 6.774.128-5 SSP-PR, inscrito no CPF sob nº 003.755.399-21, com endereço comercial na sede da empresa que ora representa ("Fiduciante"); e

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 477, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no CNPJ sob o n° 02.773.542/0001-22 e perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.157.648, neste ato representada na forma do artigo 30 do seu Estatuto Social por **Thiago Storoli Lucas**, brasileiro, solteiro, maior, administrador, portador da cédula de identidade RG nº 45.171.688-7-SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº 470.335.718-60, e por **Lucas Figueiredo De Oliveira**, brasileiro, coordenador de estruturação, solteiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 12.504.940-0 e inscrito no CPF sob nº 089.386.769-19 ("Securitizadora", "Fiduciária" ou "Emissora").

(sendo a Fiduciante e a Fiduciária doravante designadas, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte");

CONSIDERANDO QUE

(i) a Fiduciante, em conjunto com a (i) **SUKCES STRUMIEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.,** inscrita no CNPJ sob o nº 61.860.393/0001-06; e (ii) **SUKCES RZEKA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 60.507.656/0001-27; e (iii) **SUKCES KLAPON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 61.841.741/0001-90, (sendo as sociedades indicadas nos itens (i) a (iii), em conjunto com a Fiduciante, as "Cedentes") são proprietárias de determinados imóveis descritos no Anexo I do Contrato de Cessão

D4Sign cf839a0a-5609-4eec-90b7-83557ffaafe7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(conforme abaixo definido) ("Imóveis da Operação"), os quais são objeto dos contratos de locação celebrados entre as Cedentes e a **SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 06.057.223/0001-71, na qualidade de locatária ("Devedora"), conforme identificados no Anexo I do Contrato de Cessão ("Contratos de Locação");

(ii) as Cedentes são titulares da totalidade dos direitos creditórios oriundos dos Contratos de Locação, os quais incluem a totalidade dos aluguéis mensais, bem como, conforme aplicável, dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, seguros, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos legais e/ou contratuais decorrentes dos Contratos de Locação (quando em conjunto, os "Créditos Imobiliários");

(iii) a Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, sob o n.º 477, categoria S1, nos termos da Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 6º da Lei 9.514 e da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei n.º 14.430");

(iv) por meio do "*Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", celebrado em 24 de dezembro de 2025 entre as Cedentes e a Securitizadora ("Contrato de Cessão"), as Cedentes cederam à Securitizadora a totalidade dos Créditos Imobiliários, os quais são representados por 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário integrais ("CCI"), emitidas nos termos da *"Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças",* celebrada em 24 de dezembro de 2025 entre a Fiduciária e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Bairro Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente);

(v) os Créditos Imobiliários representados pelas CCI foram vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 488ª emissão, em série única, da Securitizadora ("Emissão" e "CRI", respectivamente), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 488ª (Quadringentésima Octogésima Oitava) Emissão da Opea*

D4Sign cf839a0a-5609-4eec-90b7-83557ffaafe7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Securitizadora S.A., Lastrados em Créditos Imobiliários Devidos pela Sendas Distribuidora S.A." celebrado em 22 de dezembro de 2025 entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, conforme aditado (**"**Termo de Securitização"), sendo que os CRI são objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII, alínea (a) da Resolução CVM n.º 160, de 13 de junho de 2022 ("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, conforme definidos nos artigos 11 e, conforme aplicável, 13, da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente);

(vi) no âmbito da Operação de Securitização, em garantia das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), além da presente Alienação Fiduciária (conforme abaixo definido), regulada por meio deste Instrumento (conforme abaixo definido), os Créditos Imobiliários serão garantidos: (i) pela alienação fiduciária de cada um dos Imóveis da Operação (em conjunto com a presente Alienação Fiduciária, as "Alienações Fiduciárias dos Imóveis da Operação"), nos termos de instrumentos de constituição de alienação fiduciária de imóveis celebrados e/ou a serem celebrados com cada uma das Cedentes e a Fiduciária (em conjunto com o presente Instrumento, os "Instrumentos das Alienação Fiduciária"); e, (ii) pelo Endosso dos Seguros (conforme definido no Contrato de Cessão) (sendo as Alienações Fiduciárias dos Imóveis da Operação, em conjunto com o Endosso, as "Garantias");

(vii) fazem parte da Oferta os seguintes documentos (em conjunto, "Documentos da Operação"): (i) os Contratos de Locação; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) as CCI; (iv) os Instrumentos de Alienação Fiduciária; (v) o Contrato de Cessão; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) o Termo de Securitização; (viii) as intenções de investimento nos CRI; (ix) os avisos, anúncios e comunicados divulgados no âmbito da Oferta; (x) quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento nos CRI; e (xi) os demais instrumentos celebrados ou que venham a ser celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta e demais contratos, anexos, e outros títulos e documentos firmados no âmbito dos instrumentos acima referidos (conforme prorrogados, alterados e/ou aditados de tempos em tempos);

(viii) a Fiduciante é a proprietária do imóvel objeto da matrícula nº 63.563 do Cartório de Registro de Imóveis de Araruama, estado do Rio de Janeiro ("Cartório" e "Imóvel", respectivamente);

(ix) em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante

D4Sign cf839a0a-5609-4eec-90b7-83557ffaafe7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

concordou em alienar fiduciariamente, em favor da Fiduciária, em benefício único e exclusivo do patrimônio separado dos CRI, o Imóvel, nos termos deste Instrumento; e

(x) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Instrumento, tendo sido devidamente assistidas por advogados ao longo da negociação dos documentos da Operação de Securitização, cuja celebração e execução são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM, na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*" ("Instrumento") que se regerá pelos termos e condições refletidos nas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições legais aplicáveis.

CLÁUSULA PRIMEIRA – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento: (i) dos Créditos Imobiliários; (ii) da totalidade das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários; (iii) da totalidade das obrigações pecuniárias ou não, assumidas pelas Cedentes nos termos do Contrato de Cessão, tais como a Recompra Compulsória e a Multa Indenizatória (conforme definidos no Contrato de Cessão); e (iv) de todos e quaisquer tributos, taxas, honorários advocatícios e despesas judiciais e/ou extrajudiciais incidentes sobre a excussão das Garantias ("Obrigações Garantidas"), a Fiduciante aliena e transfere fiduciariamente, de forma irrevogável e irretratável, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, em favor da Fiduciária e seus respectivos sucessores e eventuais cessionários permitidos, livre e desembaraçado de quaisquer Ônus (conforme abaixo definido), gravames ou restrições, o Imóvel, nos termos da Lei 9.514, bem como todo e qualquer direito relativo ao Imóvel que esta detenha ou venha a possuir, nos termos e condições previstos neste Instrumento ("Alienação Fiduciária").

1.1.1. A presente Alienação Fiduciária abrange a propriedade do Imóvel, e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações nele já realizadas ou a serem realizadas, quer sejam vinculados por acessão física, industrial ou natural, independentemente da espécie ou natureza, incluindo todos os produtos, subprodutos, resíduos de valor econômico e outros frutos sob qualquer forma desenvolvidos, explorados ou obtidos a partir do Imóvel, ainda que não averbados na matrícula do Imóvel, a qual, no momento da realização da prenotação do presente Instrumento, bem como eventuais matrículas que venham a suceder a atual matrícula do Imóvel, incluindo, mas não se limitando, em decorrência de eventuais desmembramentos, desdobramentos, estremações, incorporação imobiliária, loteamentos urbanos e/ou rurais (conforme o caso) futuros,

D4Sign cf839a0a-5609-4eec-90b7-83557ffaafe7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

independentemente de qualquer outra formalidade, recaindo o presente Ônus no Imóvel, não podendo a Fiduciante ou, conforme o caso, qualquer terceiro, invocar direito de indenização ou de retenção, independentemente do título ou pretexto no que se refere ao Imóvel. Para os fins deste Instrumento, "Ônus" significa (i) qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, bloqueio judicial, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, (ii) qualquer outro ônus ou gravame, real ou não, ou (iii) qualquer promessa ou compromisso de realizar qualquer dos atos acima.

1.1.2. Nos termos do inciso IV do artigo 24 da Lei 9.514, a Fiduciante declara que o Imóvel foi adquirido de acordo com o seguinte título, o qual se encontra em fase de registro no Cartório, e garante que o Imóvel é de sua exclusiva propriedade, e se encontra totalmente livre e desembaraçado de quaisquer Ônus e/ou gravames, adquirido por meio de *Escritura Pública de Venda e Compra Imobiliária* lavrada em 30 de dezembro de 2025, às fls. 055/058, Livro nº 1185, no 30º Tabelião de Notas da Comarca de Capital de São Paulo.

1.1.3. A partir da constituição da presente Alienação Fiduciária, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, a Fiduciante obriga-se a (i) manter o Imóvel, assim como os bens e direitos a ele subjacentes, sempre livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, além dos decorrentes desta Alienação Fiduciária; e (ii) não transmitir ou ceder ou, de qualquer outra forma, dispor do Imóvel e/ou bens e direitos a ele subjacentes. Qualquer constituição de outro Ônus sobre o Imóvel e/ou os bens e direitos a ele subjacentes que não a presente Alienação Fiduciária dependerá de aprovação prévia dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, conforme previsto no Termo de Securitização.

1.1.4. Para os fins da Cláusula 1.1 acima, a Fiduciária declara conhecer e aceitar, bem como ratificar, todos os termos e condições do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação.

1.1.5. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente Alienação Fiduciária.

1.2. Operar-se-á a transferência da propriedade fiduciária do Imóvel, pela Fiduciante à Fiduciária, mediante o registro, às expensas da Fiduciante, deste Instrumento perante o Cartório, e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

1.2.1. Mediante o registro deste Instrumento perante o Cartório estará constituída a propriedade fiduciária sobre o Imóvel, em nome da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da

D4Sign cf839a0a-5609-4eec-90b7-83557ffaafe7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

posse e tornando-se a Fiduciante, possuidora direta com direito à utilização do Imóvel, enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo cumpridas e a Fiduciária possuidora indireta do Imóvel.

1.2.2. A Fiduciante deverá apresentar à Fiduciária, bem como encaminhar ao Agente Fiduciário, comprovação do registro deste Instrumento perante o Cartório em até 5 (cinco) Dias Úteis após a data em que o procedimento tiver sido concluído, sendo certo que, para tanto, deverá enviar também as cópias das respectivas matrículas atualizadas do Imóvel com a evidência do registro da presente Alienação Fiduciária.

1.2.3. A Fiduciante se obriga a (i) realizar a prenotação deste Instrumento e de seus eventuais aditamentos, conforme o caso, perante o Cartório, em até 7 (sete) Dias Úteis contados de suas respectivas assinaturas; e (ii) proceder ao registro deste Instrumento ou de seus respectivos aditamentos, conforme o caso, perante o Cartório em até 30 (trinta) dias contados da data de prenotação do presente Instrumento ou de assinatura seus eventuais aditamentos, conforme o caso, prazo este que poderá ser prorrogado uma única vez por 30 (trinta) dias adicionais, desde que a Fiduciante demonstre que tomou, diligente e tempestivamente, todas as medidas necessárias para cumprimento das exigências. Caso, por qualquer razão, o registro não ocorra por culpa exclusiva, ato e/ou omissão/inércia do Cartório e/ou da Securitizadora, o prazo de registro deste Instrumento será de até 180 (cento e oitenta) dias contados de sua assinatura.

1.2.4. A posse direta de que ficará investida a Fiduciante, relativamente ao Imóvel, manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo cumpridas, assegurada, nesta hipótese, a livre utilização do Imóvel por sua conta e risco, inclusive mediante locação deste a terceiros, obrigando-se, conforme aplicável, a Fiduciante a manter, conservar e guardar o Imóvel, resguardar a sua posse por todos os meios em direito admitidos, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre este, ou que sejam inerentes à Alienação Fiduciária.

1.2.4.1. A Fiduciária reserva o direito de, a qualquer tempo, mediante notificação enviada com antecedência razoável, não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, exigir comprovantes de pagamento dos referidos tributos, despesas e encargos, ou de quaisquer outras contribuições. A observância do prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis citado acima fica automaticamente dispensada caso a demanda pelos comprovantes seja comprovadamente oriunda de qualquer órgão do Poder Público.

1.2.4.2. As Partes obrigam-se a adotar todas as providências necessárias para viabilizar o registro do presente Instrumento perante o Cartório, devendo atender, de forma diligente e tempestiva, sempre no menor prazo possível e de modo a manter vigente a prenotação realizada, quaisquer exigências que o Cartório venha a fazer, incluindo, mas não se limitando, no que

D4Sign cf839a0a-5609-4eec-90b7-83557ffaafe7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

concerne à forma deste Instrumento, devendo adequá-la à forma de escritura pública, às expensas da Fiduciante, caso o seja exigido.

1.3. Nos termos do parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 9.514, não haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária.

1.4. Razão de Garantia. Em qualquer Data de Verificação do LTV Máximo, a razão entre (i) o Saldo Devedor dos CRI; e (ii) o somatório do Valor Atualizado dos Imóveis da Operação objeto das Alienações Fiduciárias dos Imóveis da Operação e dos montantes depositados no Fundo de Garantia LTV (conforme definido no Termo de Securitização), a qual deverá ser igual ou inferior a 65% (sessenta e cinco por cento) ("LTV Máximo").

Para fins desta Alienação Fiduciária:

"Data de Verificação do LTV Máximo" significa cada data de verificação do LTV Máximo, pela Securitizadora, a qual deverá ser realizada anualmente, sendo que a primeira verificação será realizada no dia 20 de dezembro de 2026 e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, ou no Dia Útil imediatamente posterior, se tal dia for final de semana ou feriado.

"Saldo Devedor dos CRI" significa a soma do Valor Nominal Unitário dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) acrescido da respectiva Remuneração (conforme definido no Termo de Securitização) devido no período compreendido entre o último pagamento da Remuneração e o momento da verificação, e dos Encargos Moratórios (conforme no Termo de Securitização), conforme aplicáveis;

"Valor Atualizado dos Imóveis da Operação" significa o valor de mercado dos Imóveis da Operação indicado no último Laudo de Avaliação Anual.

"Laudo de Avaliação Anual" significa o laudo de avaliação anual realizado por qualquer uma das seguintes empresas: (a) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.730.611/0001-10; (b) CBRE Consultoria do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 51.718.575/0001-85; (c) Jones Lang Lasalle Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 00.999.856/0002-01; e (d) B. Internacional Real Estate Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.164.894/0001-80; (todas, em conjunto, "Avaliadoras Elegíveis") e não mais antigo do que 3 (três) meses da respectiva Data de Verificação do LTV Máximo e entregue com no mínimo 10 (dez) Dias Úteis de antecedência de cada Data de Verificação do LTV Máximo.

1.5. Sinistros. Caso haja qualquer sinistro patrimonial envolvendo o Imóvel, a Fiduciante

D4Sign cf839a0a-5609-4eec-90b7-83557ffaafe7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

deverá comunicar a ocorrência de tal evento à Fiduciária, fornecendo todos os documentos e informações disponíveis a respeito de tal sinistro, em até 3 (três) Dias Úteis de seu conhecimento sobre a ocorrência ("Sinistro" e "Comunicação de Sinistro", respectivamente).

1.6. Em até 30 (trinta) dias contados da Comunicação de Sinistro, a Fiduciante deverá apresentar novo laudo de avalição com a finalidade de verificar se a ocorrência deste Sinistro impactou negativamente o valor do Imóvel, conforme apurado no último laudo de avaliação disponível, neste caso devendo-se ser apurado extraordinariamente o LTV Máximo em até 10 (dez) Dias úteis contados do recebimento pela Securitizadora do novo Laudo de Avaliação.

1.7. Locação do Imóvel. A Fiduciária declara ter pleno conhecimento da existência do "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano Para Fins Não Residenciais*" celebrado em 21 de outubro de 2025, e seu aditamento datado de 29 de dezembro de 2025, firmados entre as a Fiduciante e a Devedora, tendo por objeto a locação do Imóvel ("Contrato de Locação" e "Locação", respectivamente), devendo a referida Locação ser respeitada em todos os seus termos, cláusulas e condições, inclusive, com relação ao direito de preferência previsto no Contrato de Locação.

1.8. Desapropriação. Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel, a Fiduciária, na qualidade de proprietária fiduciária do Imóvel, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante.

1.8.1. Se no dia de recebimento pela Fiduciária, a justa e prévia indenização ("Indenização") for: (a) superior ao valor das Obrigações Garantidas, a importância que sobejar, será depositada na respectiva conta corrente de titularidade da Fiduciante em até 3 (três) Dias Úteis contados da emissão pelo Agente Fiduciário do Termo de Quitação dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, sob pena a aplicação dos Encargos Moratórios; ou (b) inferior ao valor dos Créditos Imobiliários vinculados ao Imóvel, a Fiduciante ficará responsável pelo pagamento do montante remanescente necessário para completar o valor dos Créditos Imobiliários vinculados ao Imóvel, nos termos da Cláusula 4.1.2., (x), e 4.1.6 do Contrato de Cessão.

1.8.2. Caso os recursos decorridos da Indenização tenham sido indevidamente depositados em favor da Fiduciante, esta deverá transferir tais montantes para a Conta Arrecadadora, em até 3 (três) Dias Úteis, sob pena da aplicação dos Encargos Moratórios, e serão integralmente utilizados para pagamento dos Créditos Imobiliários vinculados ao Imóvel. Após o cumprimento dos Créditos Imobiliários vinculados ao Imóvel, o valor que sobejar deverá ser devolvido à Fiduciante em até 2 (dois) Dias Úteis contados da emissão pelo Agente Fiduciário do termo de quitação dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, sob pena de aplicação dos Encargos

D4Sign cf839a0a-5609-4eec-90b7-83557ffaafe7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Moratórios.

1.9. As Partes desde já reconhecem que este Instrumento é parte de uma operação estruturada, não devendo ser, em hipótese alguma, analisado ou interpretado individualmente.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. As Partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei 9.514, que as Obrigações Garantidas apresentam as características descritas no Anexo III deste Instrumento.

2.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 2.1 acima, a descrição ora oferecida visa meramente atender critérios legais e não restringe de qualquer forma os direitos da Fiduciária ou modifica, sob qualquer aspecto, o Contrato de Cessão. As demais características das Obrigações Garantidas estão descritas no Termo de Securitização, cujas cláusulas, termos e condições as Partes declaram expressamente conhecer e concordar.

2.3. Alteração das Características: Na hipótese de alteração das características das Obrigações Garantidas acima previstas, as Partes comprometem-se a celebrar o pertinente aditamento ao presente Instrumento, sem necessidade de prévia anuência dos titulares dos CRI, de modo a apenas atualizar a descrição das Obrigações Garantidas. Referido aditamento também deverá ser levado a registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, às custas da Fiduciante, observados os termos e condições previstos neste Instrumento.

CLÁUSULA TERCEIRA – ANTECIPAÇÃO DO PAGAMENTO, DA MORA E DO INADIMPLEMENTO

3.1. O não pagamento de qualquer valor devido em virtude das Obrigações Garantidas vencidas e devidas, depois de devidamente comunicado nos termos desta Cláusula Terceira ou no caso de ser declarada a antecipação de pagamento dos Créditos Imobiliário em razão de um Evento de Recompra Compulsória ou Evento de Multa Indenizatória (conforme definidos no Contrato de Cessão), nos termos previstos no Contrato de Cessão, bastará para a configuração da mora, observados os eventuais prazos de cura previstos nos Documentos da Operação.

3.2. A mora no cumprimento das Obrigações Garantidas acarretará imediata responsabilidade pelo pagamento das respectivas Obrigações Garantidas em mora ou, no caso de ocorrência de Evento de Recompra Compulsória ou de Evento de Multa Indenizatória, imediata responsabilidade pelo pagamento das Obrigações Garantidas, incluindo, mas não se limitando ao principal, encargos moratórios, remuneração, penalidades e demais acessórios previstos no

D4Sign cf839a0a-5609-4eec-90b7-83557ffaafe7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Contrato de Cessão, conforme aplicáveis, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, conforme aplicável.

3.3. Na hipótese de excussão desta Alienação Fiduciária, independentemente de decisão em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, é assegurado à Fiduciante o direito de purgar a mora, mediante o pagamento integral das Obrigações Garantidas, até a data final do prazo estipulado no artigo 26, §1º da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor; com a consequente liberação, pela Fiduciária, da Alienação Fiduciária, em razão do pagamento aqui indicado, através da formalização do termo de quitação em favor das Cedentes, nos termos deste Instrumento.

3.4. Na hipótese do pagamento integral das Obrigações Garantidas para a liberação desta Alienação Fiduciária, independentemente de decisão em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 3.3 acima, os direitos decorrentes dos Contratos de Locação retornarão à titularidade da Fiduciante.

3.5. Não obstante o previsto nas Cláusulas 3.3 e 3.4 acima, nos termos do artigo 26, parágrafo 1º, da Lei 9.514, a Fiduciante, será intimada para, no prazo de 15 (quinze) dias da respectiva intimação, purgar a mora, mediante o pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas que se vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, os juros remuneratórios, os encargos moratórios, as multas, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos e contribuições.

3.6. O simples pagamento das Obrigações Garantidas vencidas, sem os demais acréscimos eventualmente pactuados, não exonerará as Cedentes da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando as Cedentes em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

3.7. O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

(i) a intimação será requerida pela Fiduciária ao oficial do Cartório ("Oficial"), após decorrido o prazo de carência previsto na Cláusula 3.5 acima, indicando o valor das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas e penalidades cabíveis;

(ii) o requerimento de intimação deverá conter a indicação das prestações inadimplidas, com as respectivas datas de vencimento e valores devidos, o valor consolidado do débito até a data de assinatura do requerimento;

(iii) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial, podendo, a critério do Oficial, vir

D4Sign cf839a0a-5609-4eec-90b7-83557ffaafe7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

a ser realizada por seu preposto ou por meio de oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca de situação do Imóvel ("Registro de Títulos e Documentos"), ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelo respectivo representante legal da Fiduciante ou por procuradores regularmente constituídos, expressamente indicados no requerimento de intimação (obrigatoriamente, o local do Imóvel, a sede da Fiduciante e/ou os endereços indicados neste Instrumento);

(iv) a intimação será feita à Fiduciante, a seus representantes legais ou a seus procuradores regularmente constituídos, expressamente indicados no requerimento de intimação, que por esse ato serão cientificados de que, se a mora não for purgada no prazo legal, a propriedade será consolidada no patrimônio da Securitizadora e o Imóvel será levado a leilão nos termos dos artigos 26-A, 27 e 27-A a Lei 9.514;

(v) quando, por 2 (duas) vezes, o Oficial ou o oficial do Registro de Títulos e Documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o intimando no local do Imóvel, na sede ou nos endereços indicados neste Instrumento sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no Dia Útil imediato, retornará ao Imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos artigos 252, 253 e 254 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil");

(vi) nos condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o inciso (iv) acima poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência; e

(vii) se o destinatário da intimação se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo Oficial ou pelo oficial de Registro de Títulos e Documentos responsável pela diligência e informado ao Oficial que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação do local do Imóvel ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local do Imóvel não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital, nos termos do parágrafo 4º do artigo 26 da Lei nº 9.514.

3.8. Nos termos dos parágrafos 4º-A, 4º-B e 4º-C do artigo 26 da Lei 9.514, é responsabilidade da Fiduciante informar à Fiduciária sobre a alteração de seu domicílio, sendo

D4Sign cf839a0a-5609-4eec-90b7-83557ffaafe7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

certo que presume-se que a Fiduciante encontra-se em lugar ignorado quando não for encontrada no local do Imóvel ou no endereço que tenha fornecido por último, observado que, na hipótese de a Fiduciante ter fornecido contato eletrônico neste Instrumento, será observado o prazo de, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação edilícia. Considera-se lugar inacessível (i) aquele em que o funcionário responsável pelo recebimento de correspondência se recuse a atender a pessoa encarregada pela intimação; ou (ii) aquele em que não haja funcionário responsável pelo recebimento de correspondência para atender a pessoa encarregada pela intimação.

3.9. A Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida: (i) entregando, em dinheiro, ao Oficial competente, o valor necessário para a purgação da mora; ou (ii) entregando ao Oficial competente cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Fiduciária ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para a purgação da mora, exceto o montante correspondente à cobrança e à intimação, que deverá ser pago diretamente ao Oficial competente. Na hipótese contemplada pelo inciso (ii), a entrega do cheque ao Oficial será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Fiduciária requerer que o Oficial certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Fiduciária, da titularidade fiduciária do Imóvel.

3.10. Purgada a mora perante o Cartório, a presente Alienação Fiduciária se convalescerá, caso ainda existam Obrigações Garantidas. Nesta hipótese, nos 3 (três) dias seguintes à purgação da mora, o Oficial competente entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e intimação, relativamente ao procedimento de excussão desta Alienação Fiduciária.

3.11. O não pagamento, pelas Cedentes, de qualquer valor devido em virtude das Obrigações Garantidas vencidas, depois de devidamente comunicadas nos termos desta Cláusula Terceira, bastará para a configuração da mora.

3.12. No caso de não ser purgada a mora no prazo previsto na Cláusula 3.5 acima, o Oficial certificará esse fato e, diante da comprovação do recolhimento do ITBI e, se for o caso, do laudêmio, consolidará a propriedade plena do Imóvel objeto da Alienação Fiduciária por meio da averbação na matrícula do Imóvel em nome da Fiduciária, nos termos do artigo 26 da Lei 9.514, contando, a partir do registro da consolidação, o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previstos na Cláusula Quarta deste Instrumento.

D4Sign cf839a0a-5609-4eec-90b7-83557ffaafe7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

3.13. A excussão da totalidade ou de parte da Alienação Fiduciária ora constituída, ou de qualquer outra garantia real ou fidejussória constituída em garantia dos CRI, não resultará na quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, caso exista saldo remanescente após a excussão do presente Contrato, tampouco limita a prerrogativa da Fiduciária de exercer quaisquer de seus direitos, incluindo a excussão de qualquer outra garantia constituída no âmbito da Oferta.

3.14. A Fiduciante, desde já, concorda que a Fiduciária poderá, a seu exclusivo critério, executar todas e quaisquer garantias outorgadas em garantia das Obrigações Garantidas no âmbito da Oferta, nos termos do artigo 27-A da Lei 9.514, simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA QUARTA – LEILÃO EXTRAJUDICIAL

4.1. Não purgada a mora dentro do prazo indicado na Cláusula 3.5 acima, e consolidada a propriedade do Imóvel em nome da Fiduciária, mediante a respectiva averbação na matrícula do Imóvel nos termos da Cláusula 3.12 deste Instrumento, o Imóvel deverá ser alienado pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos abaixo, bem como na Lei 9.514:

(i) a alienação far-se-á sempre por leilão público, extrajudicialmente;

(ii) o primeiro leilão público extrajudicial será realizado no prazo de até 60 (sessenta) dias contado da data de averbação da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, nos termos do artigo 27, caput, da Lei 9.514, devendo o Imóvel ser ofertado no primeiro leilão público extrajudicial pelo Valor Mínimo do Imóvel para Leilão Público (conforme definido abaixo);

(iii) não havendo oferta em valor igual ou superior ao Valor Mínimo do Imóvel para Leilão Público, o Imóvel será ofertado em segundo leilão público extrajudicial, a ser realizado no prazo de até 15 (quinze) dias contado da data do primeiro leilão público extrajudicial, sendo aceito o maior lance oferecido para o Imóvel, desde que tal lance seja igual ou superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, atualizado com todos os encargos apurados até então, acrescido das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, se for o caso, até a data da realização do segundo leilão, tudo conforme previsto no artigo 27, parágrafos 2º e 3º, da Lei 9.514, observado o previsto na Cláusula 4.3 abaixo, bem como o disposto no artigo 27, §2°-B, da Lei

D4Sign cf839a0a-5609-4eec-90b7-83557ffaafe7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

9.514. Caso não haja lance que alcance referido valor, poderá ser aceito pela Fiduciária, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do Valor Mínimo do Imóvel para Leilão Público;

(iv) os leilões públicos extrajudiciais serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação na comarca de localização do Imóvel ou em outro de comarca de fácil acesso se no local do Imóvel não houver imprensa com circulação diária. As datas, horários e locais dos leilões públicos extrajudiciais, acima mencionados, serão comunicados à Fiduciante mediante correspondência dirigida aos endereços constantes deste Instrumento, inclusive aos endereços eletrônicos, desde que devidamente comprovado o recebimento;

(v) na hipótese de arrematação, a Fiduciária, como titular do domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse do Imóvel ao licitante vencedor por meio da apresentação de requerimento dirigido ao Cartório instruído com o termo de arrematação assinado pelo leiloeiro oficial, comprovante do pagamento do imposto de transmissão, recolhido pelo arrematante, e do laudêmio recolhido, conforme o caso, bem como de pedido de averbação da quitação da dívida;

(vi) conforme disposto no artigo 27, parágrafo 2º-B da Lei nº 9.514, após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir o Imóvel por preço correspondente ao saldo das Obrigações Garantidas, somado às despesas descritas no item (iii) desta Cláusula 4.1, aos valores correspondentes ao ITBI e ao laudêmio, se for o caso, a serem pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciante, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão;

(vii) na hipótese de o primeiro e o segundo leilões públicos restarem infrutíferos, a Fiduciária promoverá a averbação dos leilões negativos na matrícula do Imóvel, por meio de requerimento dirigido ao Cartório instruído com os termos das praças negativas, assinados por leiloeiro oficial e de pedido de averbação da quitação da dívida; e

(viii) se, no segundo leilão, não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido no subitem "(iii)" acima, as Cedentes continuarão obrigadas pelo pagamento do saldo remanescente das Obrigações Garantidas, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais Garantias.

D4Sign cf839a0a-5609-4eec-90b7-83557ffaafe7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

4.2. Para os fins dos leilões públicos extrajudiciais previstos na Cláusula 4.1 acima, as Partes adotam os seguintes conceitos:

(i) valor do Imóvel é o Valor Mínimo do Imóvel para Leilão Público, nele incluído o valor das respectivas construções;

(ii) "Valor da Dívida" é o equivalente à soma das seguintes quantias:

(a) valor das Obrigações Garantidas, atualizado monetariamente *pro rata die* até o dia do leilão e acrescido das penalidades moratórias, encargos, prêmios de seguro e despesas abaixo elencadas;

(b) despesas, serviços e utilidades referentes ao Imóvel, como água, luz e gás (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), se for o caso;

(c) Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e/ou Imposto Territorial Rural (conforme o caso), foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), e reembolsos de tributos e demais encargos e despesas relativas ao Imóvel que a Fiduciária tenha pago e não tenham sido ainda reembolsada pela Fiduciante, se for o caso; taxa diária de ocupação, fixada em 1% (um por cento) por mês, ou fração, sobre o Valor Mínimo do Imóvel para Leilão Público, e devida desde a data de alienação do Imóvel em leilão ou a data em que a Fiduciária ficar permanentemente com o Imóvel, após o segundo leilão, até a data em que a Fiduciária ou seus sucessores (incluindo eventual adquirente do Imóvel em leilão) vier a ser imitida na posse do Imóvel. A desocupação do Imóvel deverá ser formalizada mediante termo de desocupação;

(d) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante;

(e) imposto de transmissão ou laudêmio que eventualmente tenha sido pago pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas; e

(f) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, e as demais

D4Sign cf839a0a-5609-4eec-90b7-83557ffaafe7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Despesas conforme definido no inciso (iii) abaixo;

(iii) "Despesas" é o equivalente à soma das seguintes quantias:

(a) os encargos e custas de intimação da Fiduciante;

(b) os encargos e custas com a publicação de editais;

(c) a comissão do leiloeiro e;

(d) despesas razoáveis e comprovadas que venham a ser incorridas pela Fiduciária, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão do presente Instrumento.

4.3. No segundo leilão público extrajudicial de que trata a Cláusula 4.1, inciso (iii) acima, deverão ser observados, ainda, os seguintes procedimentos:

(i) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao Valor da Dívida acrescido das Despesas, observada a faculdade da Fiduciária de, caso não haja lance que alcance referido valor, a seu exclusivo critério, aceitar lance que corresponda a, pelo menos, metade do Valor Mínimo do Imóvel para Leilão Público, conforme disposto no parágrafo 2º do artigo 27 da Lei 9.514, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento dos recursos provenientes da venda do Imóvel, sendo certo que a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobejar, se aplicável, como disciplinado na Cláusula 4.4 abaixo;

(ii) poderá ser recusado pela Fiduciária, a seu exclusivo critério, o maior lance oferecido, desde que inferior ao Valor da Dívida, conforme previsto no inciso (i) acima, caso em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse do Imóvel, aplicando-se o disposto no parágrafo 5º do artigo 27 da Lei 9.514. Nesta hipótese, para efeito de cálculo de eventual saldo, será deduzido o valor correspondente à metade do Valor Mínimo do Imóvel para Leilão Público ou o seu valor venal, o que for maior, do Valor da Dívida acrescido das Despesas, como disposto no parágrafo 6-A do artigo 27 da Lei 9.514;

(iii) caso o maior lance oferecido seja suficiente para liquidação do Valor da Dívida, conforme previsto no inciso (i) acima, dentro de 30 (trinta) dias a contar da data de realização do segundo leilão, a Fiduciária disponibilizará à Fiduciante o respectivo

D4Sign cf839a0a-5609-4eec-90b7-83557ffaafe7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

termo de quitação, sob pena de multa legal;

(iv) caso não haja lance que alcance referido valor, poderá ser aceito pela Fiduciária, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do Valor Mínimo do Imóvel para Leilão Público; e

(v) se o produto do leilão não for suficiente para o pagamento integral do montante do Valor da Dívida, das Despesas e dos encargos referentes ao Imóvel, as Cedentes continuarão obrigadas pelo pagamento do saldo remanescente, nos termos da Cláusula 4.1 (viii) acima.

4.4. Observado o disposto nas Cláusulas 5.1 e 5.2 abaixo, se, em primeiro ou segundo leilão público extrajudicial, após o pagamento integral das Obrigações Garantidas sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, a Fiduciária disponibilizará o sobejo à Fiduciante, em até 5 (cinco) dias da venda do Imóvel em leilão, conforme previsto no parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 9.514, e disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação, sob pena de multa legal.

4.5. Em não ocorrendo a restituição da posse do Imóvel pela Fiduciante no prazo e forma determinados no âmbito do respectivo leilão público extrajudicial, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão de matrícula do Imóvel, a plena propriedade do Imóvel em nome da Fiduciária, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do Imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada em 1% (um por cento) por mês, ou fração, sobre o Valor Mínimo do Imóvel para Leilão Público, e devida desde a data de alienação do Imóvel em leilão ou a data em que a Fiduciária ficar permanentemente com o Imóvel, após o segundo leilão, até a data em que a Fiduciária ou seus sucessores (incluindo eventual adquirente do Imóvel em leilão) vier a ser imitida na posse do Imóvel, nos termos do artigo 37-A da Lei 9.514 e demais despesas previstas nesta Alienação Fiduciária, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária até a data em que este ou seu sucessor vier a ser imitido na posse do Imóvel.

4.5.1. Ainda, em caso da não desocupação pela Fiduciante ou devolução pela Fiduciante do Imóvel no prazo previsto na Cláusula 4.5 acima, todas as verbas decorrentes da sua utilização, tais como, exemplificativamente, impostos, taxas, água, luz, telefone, gás etc., continuarão a correr por

D4Sign cf839a0a-5609-4eec-90b7-83557ffaafe7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

conta da Fiduciante, as quais serão consideradas líquidas e certas.

4.5.2. Na medida em que o Imóvel constitui um empreendimento comercial, sendo explorado por meio da locação, a Fiduciária pelo presente instrumento e na melhor forma de direito outorga à Fiduciante sua aquiescência a todas as locações presentes e/ou futuros, realizadas de acordo com práticas de mercado e com a destinação do Imóvel, como se a eles tivesse expressamente concordado e anuído, comprometendo-se ainda ao Fiduciária a não denunciar tais locações e a não se valer da ineficácia prevista no artigo 37 (b) da Lei 9.514.

4.6. A Fiduciária manterá em seus escritórios, à disposição da Fiduciante, a correspondente prestação de contas, pelo período de 90 (noventa) dias contado da realização do último leilão. Para ter acesso a tal prestação de contas, a Fiduciante deverá fazer uma solicitação com 15 (quinze) Dias Úteis de antecedência.

4.7. As Partes concordam e pactuam, livremente, em caráter definitivo, irrevogável e irretratável, sendo esta uma condição essencial do presente negócio jurídico, dadas as suas especificidades, que no caso de excussão da garantia fiduciária, se o valor recebido pela Fiduciária ou se o valor venal ou Valor Mínimo do Imóvel para Leilão Público for inferior ao valor do saldo das Obrigações Garantidas, fica certo e ajustado que a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, em favor da Fiduciante, sempre subsistindo a responsabilidade da Devedora (nos termos dos Contratos de Locação) e das Cedentes pela integral liquidação do valor remanescente das Obrigações Garantidas em favor da Fiduciária, até o Valor do Imóvel (conforme abaixo definido), sob pena de enriquecimento sem causa e abuso de direito, renunciando expressamente, neste ato, ao que dispõe o parágrafo 5º, do artigo 27 da Lei 9.514. Dessa forma, após o segundo leilão dar-se-á quitação tão somente em relação ao montante advindo de tal leilão, permanecendo a obrigação de quitação integral das Obrigações Garantidas em aberto, que poderá ser cobrada por meio de ação de execução, na forma do artigo 27, §§5º-A e 6º-A da Lei 9.514, de modo que a Devedora (com relação às suas Obrigações Garantidas decorrentes dos Contratos de Locação) e as Cedentes somente ficarão exoneradas das Obrigações Garantidas, com extinção da dívida, caso o Valor do Imóvel, que se torne de forma definitiva de propriedade e posse da Fiduciária, seja superior ao valor das Obrigações Garantidas.

4.8. Nos termos do parágrafo 10 do artigo 27 da Lei 9.514, os leilões e a publicação dos respectivos editais poderão ser realizados por meio eletrônico.

4.9. Nos termos dos parágrafos 11 e 12 do artigo 27 da Lei 9.514, os direitos reais de garantia ou constrições, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza, incidentes sobre o direito real de aquisição da Fiduciante não obstam a consolidação da

D4Sign cf839a0a-5609-4eec-90b7-83557ffaafe7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

propriedade no patrimônio da Fiduciária e a venda do Imóvel para realização da garantia. Nesta hipótese, os titulares dos direitos reais de garantia ou constrições sub-rogam-se no direito da Fiduciante à percepção do saldo que eventualmente restar do produto da venda.

4.10. Após a realização infrutífera dos dois leilões públicos extrajudiciais conforme previsto nesta Cláusula Quarta, resultando na consolidação da propriedade do Imóvel dado em garantia em nome da Fiduciária, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias, melhorias, ajustes, reparos e/ou plantações.

CLÁUSULA QUINTA – VALOR DE VENDA PARA FINS DE LEILÃO

5.1. O valor de alienação do Imóvel corresponde ao valor de R$ 93.600.000,00 (noventa e três milhões e seiscentos mil reais) ("Valor do Imóvel"); conforme atribuído no laudo de avaliação emitido em 08 de agosto de 2025, elaborado pela Colliers Technical Services Ltda. (CREA 2353571) ("Laudo de Avaliação do Imóvel" e "Empresa Avaliadora", respectivamente). O Valor do Imóvel será considerado como valor mínimo de mercado para fins de leilão ("Valor Mínimo do Imóvel para Leilão Público"), conforme o disposto no parágrafo único do artigo 24 da Lei 9.514.

5.2. Nos termos da Cláusula 1.4 acima, o Laudo de Avaliação do Imóvel será anualmente atualizado, inclusive para fins de apuração do LTV Máximo. Sem prejuízo, (i) o Agente Fiduciário, a qualquer momento e desde que de forma justificada, poderá solicitar a elaboração/atualização do Laudo de Avaliação do Imóvel, caso venha a ser necessário para fins de suas obrigações regulatórias, sobretudo da obrigação de acompanhamento da suficiência da garantia; e (ii) a Fiduciante, por meio deste, se compromete a informar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário acerca da ocorrência de qualquer fato que possa, de qualquer forma, depreciar a garantia objeto deste Instrumento, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tiverem ciência da ocorrência de referido fato.

5.3. A eventual atualização do Valor Mínimo do Imóvel para Leilão Público e/ou do valor venal independe de celebração de aditamento a este Instrumento, sendo que caso o Valor do Imóvel convencionado neste Instrumento seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, este último será o valor mínimo para efeito de venda do Imóvel no primeiro leilão.

5.4. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia conforme disposto na Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, será considerado o Valor

D4Sign cf839a0a-5609-4eec-90b7-83557ffaafe7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

do Imóvel indicado na Cláusula 5.1 acima, sem prejuízo do disposto na Cláusula 5.2 acima.

CLÁUSULA SEXTA – CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

6.1. Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena do Imóvel em seu favor, a Fiduciante deverá apresentar ao Cartório o respectivo termo de liberação emitido pela Fiduciária, na forma do **Anexo I** a este Instrumento ("Termo de Liberação"), de forma a consolidar na pessoa da Fiduciante a plena propriedade do Imóvel. O referido Termo de Liberação deverá ser emitido pela Fiduciária no prazo de até 30 (trinta) dias contados da emissão pelo Agente Fiduciário do termo de quitação dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização.

6.1.1. A Fiduciante se compromete, desde já, a envidar os melhores esforços para proceder ao cancelamento do registro da propriedade fiduciária perante o Cartório antes do prazo indicado na Cláusula 6.1 acima.

CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA FIDUCIANTE

7.1. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas pela Fiduciante neste Instrumento, nos demais Documentos da Operação e aquelas decorrentes da legislação, a Fiduciante obriga-se a:

(i) cumprir o disposto em cada Documentos da Operação de que seja parte, neste Instrumento e/ou em lei aplicável;

(ii) tempestivamente cumprir os requisitos e dispositivos legais que no futuro possam vir a ser necessários para a existência, validade ou eficácia da presente Alienação Fiduciária, devendo, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da solicitação por escrito nesse sentido, comprovar à Fiduciária que adotou ou que está adotando as medidas cabíveis para atender referidas solicitações;

(iii) defender, tempestivamente e de forma adequada, os direitos da Fiduciária sobre o Imóvel, contra quaisquer reivindicações e demandas de terceiros, mantendo a Fiduciária indene e a salva de todas e quaisquer responsabilidades, custos e despesas necessárias e comprovadas (incluindo honorários e despesas advocatícios): **(a)** referentes ou provenientes de qualquer atraso no pagamento dos tributos e demais encargos incidentes ou devidos relativamente ao Imóvel; e/ou **(b)** referentes ou resultantes de qualquer inconsistência, incorreção, insuficiência ou violação das

D4Sign cf839a0a-5609-4eec-90b7-83557ffaafe7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

declarações dadas pela Fiduciante ou obrigações por esta assumidas neste Instrumento;

(iv) não **(a)** vender, ceder, transferir, permutar, renunciar, prometer realizar quaisquer destes atos ou, a qualquer título alienar ou outorgar qualquer opção de compra ou venda sobre o Imóvel; **(b)** criar qualquer Ônus, encargo ou gravame sobre o Imóvel, salvo os Ônus resultantes deste Instrumento e do Contrato de Locação; **(c)** restringir, depreciar ou diminuir, ou realizar qualquer ato que possa vir a resultar em qualquer restrição, depreciação, diminuição ou prejuízo para a garantia e/ou os direitos criados por este Instrumento; ou **(d)** celebrar quaisquer acordos que, de qualquer forma, direta ou indiretamente, vinculem ou possam criar qualquer Ônus, gravame ou limitação ao direito de dispor do Imóvel, exceto em locações para terceiro;

(v) na hipótese de ser verificado qualquer Ônus, encargo ou gravame sobre o Imóvel, obter medida judicial suspendendo o respectivo ônus, encargo ou gravame no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis contado da data de verificação do respectivo Ônus, encargo ou gravame;

(vi) não praticar qualquer ato que possa invalidar, restringir, limitar e/ou alterar a procuração e/ou os poderes outorgados nos termos previstos na Cláusula 9.1 abaixo e no **Anexo II** a este Instrumento, obrigando-se a renovar a procuração outorgada pelo maior prazo permitido pelo seu contrato social, e assim sucessivamente, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, o que ocorrer primeiro observado que os atos permitidos nos termos deste Instrumento não são considerados atos que geram depreciação ou ameaça à presente Alienação Fiduciária;

(vii) a qualquer tempo, durante a vigência deste Instrumento de Alienação Fiduciária, firmar e entregar todos os instrumentos e documentos (inclusive quaisquer alterações ou aditamentos ao presente Instrumento de Alienação Fiduciária), bem como tomar todas as medidas cabíveis que a Fiduciária solicite por escrito a fim de conservar a validade e manter a eficácia desta Alienação Fiduciária, ou para permitir que a Fiduciária possa conservar e proteger o exercício e execução dos respectivos direitos e recursos assegurados em decorrência deste Instrumento ou da lei aplicável;

(viii) manter e preservar a titularidade válida e plena do Imóvel, bem como sobre o direito real de garantia constituído nos termos deste Instrumento e eventuais aditamentos, mantendo-a em sua posse mansa e pacífica, livre e desembaraçada de quaisquer Ônus (exceto pela Alienação Fiduciária constituída neste Instrumento e pelo Contrato de Locação) e de quaisquer ações de arresto, sequestro ou penhora e em perfeito estado

D4Sign cf839a0a-5609-4eec-90b7-83557ffaafe7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

de segurança e utilização;

(ix) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a presente Alienação Fiduciária sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, exceto pelo expressamente autorizado por meio deste Instrumento de Alienação Fiduciária;

(x) notificar a Fiduciária, **(a)** a respeito de qualquer acontecimento e seus desdobramentos (incluindo, mas não limitado, a instauração de processos judiciais, arbitrais e/ou administrativos envolvendo o Imóvel) que possa vir a depreciar ou ameaçar de forma relevante e que possa impactar a garantia prestada neste Instrumento, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da ciência de tal acontecimento; e/ou **(b)** acerca de qualquer desapropriação, penhora, arresto ou qualquer medida judicial, arbitral e/ou administrativa de efeito similar que recaia sobre o Imóvel no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado de referida ciência;

(xi) pagar ou fazer com que o contribuinte definido na legislação tributária pague, antes da incidência de qualquer multa, penalidades, juros ou despesas, todos os tributos e contribuições incidentes sobre o Imóvel pelos quais seja responsável nos termos da legislação tributária, exceto aqueles que sejam discutidos de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua exigibilidade suspensa;

(xii) fornecer, ou tomar todas as medidas cabíveis para que seja fornecida, qualquer informação ou documento adicional não indicado em qualquer outro inciso ou Cláusula deste Instrumento relacionado ao Imóvel que a Fiduciária possa vir a, razoavelmente, solicitar, em até 10 (dez) Dias Úteis da solicitação, ou, em caso de ocorrência de um inadimplemento e/ou um Evento de Recompra Compulsória, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a solicitação enviada pela Fiduciária, de forma a permitir que a Fiduciária verifique o cumprimento das obrigações ora assumidas e execute, caso aplicável, as disposições do presente Instrumento;

(xiii) tratar qualquer sucessor da Securitizadora como se fosse signatário original deste Instrumento, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos à Securitizadora nos termos deste Instrumento;

(xiv) dar ciência deste Instrumento e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos

D4Sign cf839a0a-5609-4eec-90b7-83557ffaafe7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

os seus termos e condições, responsabilizando-se integralmente pelo cumprimento de suas obrigações assumidas neste Instrumento;

(xv) cumprir, mediante o recebimento de comunicação escrita enviada pela Fiduciária na qual a Fiduciária declare que ocorreu qualquer inadimplemento ao presente Instrumento, observados os procedimentos descritos neste Instrumento e nos Documentos da Operação, as instruções por escrito razoavelmente emanadas da Fiduciária para consolidação da propriedade objeto da Alienação Fiduciária;

(xvi) comunicar à Fiduciária, caso tenha ciência de qualquer acontecimento relacionado ao Imóvel que possa depreciar ou ameaçar a higidez, de forma relevante, da Alienação Fiduciária objeto deste Instrumento, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado do conhecimento de tal fato;

(xvii) manter, conforme aplicável, todas as autorizações necessárias à assinatura deste Instrumento, bem como ao cumprimento integral de todas as obrigações aqui previstas, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, exceto por aquelas em processo tempestivo de renovação ou cuja ausência não possa causar um Efeito Adverso Relevante (conforme definido no Contrato de Cessão);

(xviii) permitir à Fiduciária inspecionar o Imóvel sempre que desejar, no horário comercial, mediante notificação prévia de 7 (sete) Dias Úteis;

(xix) responsabilizar-se pela existência, exigibilidade, ausência de vícios, consistência e legitimidade da presente Alienação Fiduciária;

(xx) manter a titularidade válida e plena do Imóvel;

(xxi) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, o Imóvel;

(xxii) responder por todo e qualquer passivo que eventualmente decorra do Imóvel, tais como, mas não se limitando, àqueles relativos a questões tributárias, ambientais, trabalhistas e de direito do consumidor;

(xxiii) fornecer, em até 10 (dez) Dias Úteis da referida solicitação, eventuais informações e comprovações referentes aos Laudos de Avaliação do Imóvel e/ou Laudos de Avaliação Anual que tenham sido: (i) requeridas por autoridades competentes; ou (ii)

D4Sign cf839a0a-5609-4eec-90b7-83557ffaafe7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

solicitadas pela Fiduciária e/ou pelo Agente Fiduciário, observado o disposto nas Cláusulas 5 e 6 deste Instrumento;

(xxiv) obter todos os registros, averbações e aprovações que vierem a ser exigidos pela legislação aplicável para o fim de permitir que a Fiduciária, exerça integralmente os direitos que lhes são aqui assegurados.

7.2. Sem prejuízo da Cláusula 7.1 acima, a Fiduciária reserva o direito de, a qualquer tempo, mediante notificação enviada com antecedência não inferior a 10 (dez) Dias Úteis à Fiduciante, exigir comprovantes de pagamento dos tributos, despesas e encargos, ou de quaisquer outras contribuições. A observância do prazo mínimo previsto acima fica automaticamente dispensada caso a demanda pelos comprovantes seja oriunda de qualquer órgão do Poder Público.

7.3. Se a Fiduciante deixar de cumprir, desde que após comunicação por escrito pela Fiduciária, qualquer avença de sua exclusiva responsabilidade contida no presente Instrumento, a Fiduciária poderá cumprir referida avença, ou providenciar o seu cumprimento, sendo certo que as Cedentes serão responsáveis por todas as despesas comprovadamente incorridas pelos titulares dos CRI, inclusive pelas despesas incorridas para a assinatura, celebração, registro e formalização deste Instrumento, devendo reembolsar a Fiduciária e/ou os titulares dos CRI no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da apresentação dos comprovantes de despesas. O eventual cumprimento de tais obrigações pela Fiduciária e/ou pelos titulares dos CRI não isenta as Cedentes, ou a Fiduciante conforme aplicável, das consequências decorrentes da caracterização de descumprimento de obrigação.

CLÁUSULA OITAVA – DECLARAÇÕES DA FIDUCIANTE

8.1. A Fiduciante declara e assegura à Fiduciária que, nesta data:

(i) está devidamente constituída e validamente existente segundo as Leis da República Federativa do Brasil, bem como possui os poderes necessários para celebrar o presente Instrumento e cumprir integralmente com suas obrigações nele previstas;

(ii) está devidamente autorizada a celebrar este Instrumento e a cumprir com todas as obrigações nele previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e, contratuais e estatutários necessários para tanto;

(iii) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Instrumento e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;

D4Sign cf839a0a-5609-4eec-90b7-83557ffaafe7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(iv) a celebração, o cumprimento deste Instrumento pela Fiduciante e a consumação das operações nele previstas foram validamente autorizadas nos termos da lei e de seu contrato social e de outros documentos societários aplicáveis;

(v) este Instrumento não configura uma operação com partes relacionadas;

(vi) o presente Instrumento foi validamente celebrado pela Fiduciante e constitui obrigação legal, válida e vinculante da Fiduciante, exequível contra a Fiduciante de acordo com seus termos e condições, não existindo qualquer fato impeditivo à celebração deste Instrumento;

(vii) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas neste Instrumento (a) não infringem os atos constitutivos da Fiduciante; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Fiduciante seja parte e/ou pelos quais quaisquer de seus ativos estejam sujeitos; (c) não resultarão em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento dos quais a Fiduciante seja parte e/ou pelos quais quaisquer de seus respectivos ativos estejam sujeitos; ou (2) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo da Fiduciante, com exceção da Alienação Fiduciária aqui prevista; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Fiduciante e/ou quaisquer de seus respectivos ativos estejam sujeitos; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Fiduciante e/ou quaisquer de seus respectivos ativos;

(viii) exceto pelo registro deste Instrumento perante o Cartório, nenhum protocolo, registro, autorização, consentimento, licença ou aprovação por parte de autoridade governamental ou terceiro (incluindo credores) será exigido relativamente à celebração do presente Instrumento pela Fiduciante, à consumação pela Fiduciante das operações aqui previstas e/ou para a excussão da Alienação Fiduciária;

(ix) os representantes legais que assinam este Instrumento têm poderes para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(x) a celebração deste Instrumento e o cumprimento das suas obrigações nele previstas observam os limites e requisitos legais previstos na legislação aplicável à Fiduciante;

D4Sign cf839a0a-5609-4eec-90b7-83557ffaafe7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(xi) as previsões dos Documentos da Operação consubstanciam-se em relações jurídicas regularmente constituídas, válidas e eficazes;

(xii) é a única e legítima proprietária do Imóvel;

(xiii) **(a)** exceto pelo Contrato de Locação, o Imóvel se encontra livre e desembaraçado de quaisquer Ônus, bem como de quaisquer atos, decretos, pedidos, invasões, investidas, dívidas ou demandas, sejam em âmbito fático, administrativo, judicial ou extrajudicial, que de ordem obrigacional, tributária, real, possessória, reipersecutória, demarcatória, expropriatória, desapropriatória, minerária ou protetiva ao meio ambiente ou ao patrimônio histórico cultural (incluindo, sem qualquer limitação, a determinação de tombamentos), que objetive o Imóvel e que possam, em conjunto ou individualmente, colocar em risco, gravar ou limitar a plena posse e propriedade sobre o Imóvel; **(b)** não há feitos ajuizados fundados em ações reais ou pessoais reipersecutórias, reclamações, ações civis públicas, processos, investigações e/ou reclamações, perante qualquer juízo, tribunal arbitral e/ou autoridade governamental, em relação a questões relacionadas à titularidade e/ou posse do Imóvel; **(c)** não tem conhecimento de qualquer processo de desapropriação, encampação ou confisco, adjudicação, tombamento, nem mesmo declaração de interesse ou utilidade pública por qualquer autoridade governamental com ou sem o pagamento da respectiva indenização envolvendo o Imóvel, bem como não existe sobre o Imóvel qualquer restrição vinculada a processos de doações para benfeitorias viárias em favor de qualquer órgão público de qualquer esfera de poder, ou ainda, para a respectiva municipalidade; e **(d)** no seu melhor conhecimento, não existe qualquer litígio, processo, arbitragem, reclamação, investigação, inquérito, protesto de títulos e documentos, denúncia, procedimento de natureza civil ou regulatória, medida judicial ou administrativa, ou qualquer outra reclamação pendente perante quaisquer órgãos dos Poderes Judiciário, Legislativo, Executivo, Ministério Público, árbitro ou mediador, envolvendo o Imóvel;

(xiv) adquiriu o Imóvel de forma regular, possuindo sobre o Imóvel título bom, válido e negociável, tendo a Fiduciante integralmente cumprido todas as obrigações estabelecidas no título aquisitivo;

(xv) para todos os fins de direito e observando se a alocação de riscos descrita no artigo 421 A, inciso II, do Código Civil, o Imóvel dado em garantia no âmbito deste Instrumento não representa bens de capital e/ou bens essenciais da Fiduciante, inclusive para fins de leis de falência, insolvência ou recuperação judicial e extrajudicial, incluindo, mas não se limitando à Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada;

D4Sign cf839a0a-5609-4eec-90b7-83557ffaafe7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(xvi) o Imóvel não é foreiro à União, Estado ou Município, nem a qualquer outra autoridade governamental;

(xvii) não tem conhecimento do fato de o Imóvel estar localizado em área que, nesta data, a lei conceitua como de entorno de outro bem tombado;

(xviii) não há qualquer permissão, licença, autorização ou consentimento nas esferas federal, estadual, municipal ou de qualquer outra localidade que não tenham sido recebidos e que sejam necessários para consumar a presente Alienação Fiduciária;

(xix) o Imóvel não possui quaisquer débitos ou obrigações pendentes perante quaisquer autoridades governamentais ou terceiros, incluindo, mas não se limitando a, qualquer débito relacionado aos foros e laudêmios, às contribuições aplicáveis e às obrigações e encargos condominiais aplicáveis e todos os tributos incidentes sobre o Imóvel e/ou decorrentes da exploração do Imóvel foram devidamente pagos à autoridade governamental competente, não havendo nenhum passivo fiscal pendente, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e para as quais tenha sido obtido efeito suspensivo ou cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante;

(xx) não há qualquer acordo, renúncia, entendimentos com qualquer inquilino, com exceção de locações existente e futuras, município ou qualquer outra autoridade, que afetem, nesta data, o Imóvel;

(xxi) não concedeu a terceiros quaisquer opções para adquirir o Imóvel, no todo ou em parte, não tendo o Imóvel sido objeto de promessas, opções, compromissos de venda e compra ou cessão de quaisquer naturezas que não tenham sido levados a registro perante o Cartório;

(xxii) não tem conhecimento da existência de qualquer problema ou risco ambiental que afete ou possa afetar, de forma relevante, o Imóvel, sendo certo que **(a)** o Imóvel possui todas as licenças, autorizações e cadastros ambientais, atualmente exigidos, necessários para a condução das atividades no Imóvel, não tendo conhecimento da existência de impeditivos ou condicionantes à renovação das referidas licenças, autorizações e cadastros ambientais, exceto por aquelas em processo tempestivo de renovação; **(b)** a operação do Imóvel não viola qualquer legislação ambiental ou as respectivas licenças, autorizações e cadastros ambientais; **(c)** não tem conhecimento

D4Sign cf839a0a-5609-4eec-90b7-83557ffaafe7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

de que o Imóvel está incluído em área de preservação, nem está sujeito a quaisquer outras restrições de natureza ambiental; **(d)** não tem conhecimento de qualquer intervenção em área verde ou área especialmente protegida no Imóvel; **(e)** o gerenciamento dos resíduos líquidos e sólidos é realizado de acordo com a legislação aplicável; e **(f)** não tem conhecimento de que o Imóvel (i) possui qualquer contaminação ambiental; ou (ii) tenha abrigado atividades potencialmente poluidoras, tais como, mas não se limitando a, aterro sanitário, depósito de materiais radioativos, áreas de manuseio de produtos químicos, depósito de material proveniente de indústria química, cemitérios, minerações, hospitais e postos de abastecimento de combustíveis, bem como tenha sofrido qualquer intervenção que possa caracterizar o Imóvel ou seu entorno como área contaminada, área com potencial de contaminação ou área suspeita de contaminação, nos termos da legislação ambiental vigente;

(xxiii) conhece e aceita os termos da emissão dos CRI, conforme previstos no Termo de Securitização, os quais terão como lastro a integralidade dos Créditos Imobiliários, a serem representados pelas CCI;

(xxiv) tem plena ciência dos termos e condições das Obrigações Garantidas assumidas pelas Cedentes;

(xxv) não omitiu nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração adversa de sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo dos titulares de CRI e/ou da Fiduciária;

(xxvi) a Alienação Fiduciária não caracteriza: (i) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil; (ii) infração ao artigo 286 do Código Civil; (iii) fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 do Código de Processo Civil; ou (iv) fraude, conforme previsto no artigo 185, caput da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme alterada, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei 11.101;

(xxvii) possui patrimônio suficiente para cumprir suas obrigações relacionadas ao Imóvel, de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exigíveis nesta data ou em data futura;

(xxviii) a procuração outorgada nos termos da Cláusula 9.1 abaixo e do **Anexo II** a este Instrumento foi devidamente outorgada em conformidade com o seu contrato social, conforme aplicável, e assinada pelos seus representantes legais, e confere,

D4Sign cf839a0a-5609-4eec-90b7-83557ffaafe7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

validamente, os poderes ali indicados à Securitizadora;

(xxix) não possui vigente qualquer outra procuração ou instrumento com poderes similares aqueles previstos na Cláusula 9.1 abaixo a quaisquer terceiros com relação ao Imóvel;

(xxx) não foi citada, notificada ou intimada, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao Imóvel;

(xxxi) mantem e manterá o Imóvel em perfeito estado de segurança e utilização dentro dos fins a que se destina, bem como fará as obras, manutenções, benfeitorias e os reparos julgados necessários;

(xxxii) não há qualquer reivindicação, demanda, ação judicial, pessoal ou real, inquérito ou procedimento arbitral, processo judicial ou administrativo pendente, ajuizado, instaurado ou requerido perante qualquer árbitro, juízo ou qualquer outra autoridade com relação ao Imóvel e à Alienação Fiduciária ora constituída que, por si ou em conjunto com qualquer outro, tenha afetado ou possa vir a afetar a presente Alienação Fiduciária, declarando estar em dia com todas as suas obrigações legais e regulatórias relativas à propriedade do Imóvel, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e para as quais tenha sido obtido efeito suspensivo;

(xxxiii) a Fiduciante declara que, nesta data, não existem quaisquer restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Imóvel;

(xxxiv) a utilização do Imóvel pela Fiduciante, até a presente data, deu-se em conformidade com o quanto disposto na legislação brasileira aplicável ao Imóvel, especificamente no que tange aos aspectos ambientais, trabalhistas e previdenciários;

(xxxv) a Alienação Fiduciária não acarreta o descumprimento de qualquer convenção condominial relativa ao Imóvel; e

(xxxvi) todas as declarações da Fiduciante que constam deste Instrumento são verdadeiras, precisas, consistentes, atuais e suficientes em todos os seus aspectos, nas datas em que foram prestadas.

8.2. A Fiduciante será responsável por eventuais prejuízos que decorram da inveracidade, inconsistência, insuficiência, incompletude ou inexatidão comprovadas das declarações prestadas

D4Sign cf839a0a-5609-4eec-90b7-83557ffaafe7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

por eles. As declarações prestadas neste instrumento são em adição e não em substituição àquelas prestadas em quaisquer dos demais Documentos da Operação.

8.3. A Fiduciante se compromete a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis a Securitizadora caso quaisquer das declarações aqui prestadas por cada um deles revelem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas, inconsistentes, insuficientes, desatualizadas ou incorretas na data em que foram prestadas.

CLÁUSULA NONA – MANDATOS

9.1. A Fiduciante nomeia, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, a Fiduciária como sua procuradora (inclusive tendo a Fiduciária poderes de substabelecimento) para tomar, em nome da Fiduciante, qualquer medida com relação exclusivamente às matérias previstas no **Anexo II** a este Instrumento.

9.2. A Fiduciante obriga-se a manter válida e, se for o caso, renovar o mandato outorgado nos termos desta Cláusula e do **Anexo II** a este Instrumento, pelo maior prazo permitido no contrato social da Fiduciante, conforme aplicável, e, assim, sucessivamente, até que a Alienação Fiduciária esteja devidamente registrada na matrícula do Imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA– PRAZO DO INSTRUMENTO

10.1. O presente Instrumento passará a viger a partir da sua data de assinatura e deverá permanecer em pleno vigor até a liquidação integral de todas as Obrigações Garantidas assumidas pelas Cedentes ou a recompra da totalidade dos Créditos Imobiliários referentes ao Imóvel, tal como expressamente confirmado, por escrito, pela Fiduciária, nos termos deste Instrumento, restando claro que o cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa na exoneração proporcional da presente Alienação Fiduciária.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas neste Instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

11.2. O disposto na Cláusula 11.1 acima prevalecerá ainda que a tolerância ou a não

D4Sign cf839a0a-5609-4eec-90b7-83557ffaafe7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

11.3. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

11.4. As obrigações constituídas por este Instrumento são extensivas e obrigatórias aos cessionários, promitentes cessionários, herdeiros e sucessores a qualquer título das Partes.

11.5. A Fiduciante responde por todas as despesas necessárias à constituição da presente Alienação Fiduciária, compreendendo aquelas relativas a emolumentos e despachantes para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas, de Serviço de Registro de Imóveis e de Serviço de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido em decorrência da presente Alienação Fiduciária.

11.6. As Partes autorizam e determinam, desde já, todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente Instrumento. Ademais, caso haja qualquer imperfeição na descrição do Imóvel, as Partes, desde já, expressamente autorizam os respectivos registradores imobiliários para que a intercorrência seja superada pelas características, descrições e confrontações contidas na correspondente matrícula, para que se atenda ao princípio registrário da especialidade objetiva, nos termos do que estabelece a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, em seus artigos 176 e seguintes, para que não haja necessidade de aditamentos deste Instrumento por tal motivo.

11.7. As Partes comprometem-se, ainda, a colaborar para o cumprimento tempestivo de eventuais exigências formuladas pelo Cartório, para fins de registro desta Alienação Fiduciária e seus eventuais aditamentos. O presente Instrumento poderá ser aditado, sem necessidade de qualquer aprovação da Fiduciária e dos Titulares dos CRI, em decorrência de exigências formuladas pelo Cartório.

11.8. Fica desde logo estipulado que o presente Instrumento revoga e substitui todo e qualquer entendimento havido entre as Partes anteriormente a esta data sobre o mesmo objeto.

11.9. Comunicações. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Instrumento deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Fiduciante:

D4Sign cf839a0a-5609-4eec-90b7-83557ffaafe7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Avenida Ibirapuera, n° 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 12, Indianópolis
CEP 04.028-900, São Paulo – SP
At.: César Augusto Pires Viana
Telefone: (11) 5035-1866
E-mail: cesar.viana@succespar.com.br

Para a Fiduciária:
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

11.10. As comunicações referentes a este Instrumento serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "*aviso de recebimento*" expedido pela Empresa Brasileira de Correios, bem como quaisquer outros serviços de entrega que ofereçam protocolo de recebimento, nos endereços acima, ou por envio via Portal de Atendimento da Fiduciária, na data de envio da solicitação por meio da criação de um novo ticket de atendimento, o que será confirmado pelo envio de e-mail, pela Fiduciária ao usuário que abrir uma nova solicitação. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente.

11.11. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente pela Parte que tiver seu endereço alterado.

11.12. Para os fins e efeitos deste Instrumento, em especial da Cláusulas Quarta acima, as Partes estabelecem, agindo de boa-fé e em comum acordo, tendo em vista a omissão da Lei 9.514, que a presente Alienação Fiduciária e/ou as Obrigações Garantidas poderão ser executadas no todo ou em parte, em procedimento único ou em procedimentos simultâneos ou sucessivos, a critério da Fiduciária, conforme deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral.

11.13. As Partes declaram que este Instrumento integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica da Oferta. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações das Partes neste documento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os Documentos da Operação.

D4Sign cf839a0a-5609-4eec-90b7-83557ffaafe7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

11.14. Entende-se por "Dia(s) Útil(eis)" qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

11.15. Definições. Exceto se expressamente indicado neste Instrumento: (i) palavras e expressões iniciadas em maiúsculas, não definidas neste Instrumento, terão o significado previsto no Contrato de Cessão ou no Termo de Securitização; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

11.16. Este Instrumento poderá ser celebrado por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

11.17. Este Instrumento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

11.18. Identidade e Capacidade das Partes. A verificação da regularidade da representação das Partes e a identificação dos presentes foram feitas em vistas aos documentos supracitados e neste ato exibidos nas formas autorizadas pelas normas aplicáveis, estando os presentes plenamente capazes e em gozo de perfeito juízo e entendimento. Os referidos representantes declararam, em relação às sociedades que ora representam, sob responsabilidade pessoal, que não existem outros atos societários mais atuais aos retro indicados ou que de algum modo os alterem. Os presentes declaram que todos os dados de qualificação pessoal acima mencionados são verdadeiros e estão atualizados.

11.19. Da Ressalva. Ficam ressalvados eventuais erros, omissões ou direitos de terceiros.

11.20. Substituição dos acordos anteriores. Este Instrumento substitui todos os acordos anteriormente negociados entre as Partes.

11.21. Validade, legalidade e exequibilidade. Se uma ou mais disposições contidas neste Instrumento forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou

D4Sign cf839a0a-5609-4eec-90b7-83557ffaafe7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

prejudicadas a qualquer título.

11.22. Execução das obrigações de fazer. Caso qualquer uma das Partes descumpra qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Instrumento e, notificada para sanar tal inadimplemento, deixe de fazê-lo no prazo assinado na referida notificação, a outra parte, independentemente de qualquer outro aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, poderá requerer, com fundamento no artigo 296, combinado com o artigo 497 e seus parágrafos, ambos do Código de Processo Civil, a tutela específica da obrigação inadimplida ou, a seu juízo, promover execução da obrigação, com fundamento no artigo 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

11.22.1. Para os fins da Cláusula 11.22 acima, as Partes desde já expressamente reconhecem que o comprovante de recebimento da notificação ali mencionada, acompanhado dos documentos que a tenham fundamentado, será bastante para instruir o pedido de tutela específica da obrigação.

11.23. Aditamentos. Toda e qualquer modificação, alteração ou aditamento ao presente Instrumento somente será válido se feito por instrumento escrito, assinado por todas as Partes.

11.24. Título executivo extrajudicial. Este Instrumento constitui título executivo extrajudicial nos termos do inciso I do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes, desde já, que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Instrumento comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

11.25. As Partes desde já reconhecem que, nos termos dos §6º e §9º do art. 22 da Lei 9.514, conforme alterada, a Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão acionar o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, em decorrência do inadimplemento das obrigações garantidas pela propriedade fiduciária original.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – LEI APLICÁVEL E FORO COMPETENTE

12.1. Este Instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

12.2. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Instrumento de Alienação Fiduciária, tendo em vista a sede da Securitizadora, nos termos do artigo 63, §1º do Código de Processo Civil.

D4Sign cf839a0a-5609-4eec-90b7-83557ffaafe7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

12.3. E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam este Contrato de forma eletrônica, dispensada a assinatura das testemunhas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º do Código de Processo Civil, obrigando-se por seu inteiro cumprimento, por si, seus herdeiros, cessionários e sucessores, a título singular e universal.

São Paulo/SP, 07 de janeiro de 2026.

(*restante da página intencionalmente deixado em branco*)
(as assinaturas seguem na próxima página)

D4Sign cf839a0a-5609-4eec-90b7-83557ffaafe7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Página de Assinaturas do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças".

SUKCES GAMON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.

cesar.viana@succespar.com.br
Assinado
CESAR AUGUSTO PIRES VIANA
00375539921
D4Sign

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

lucas.oliveira@opea.com.br
Assinado
LUCAS FIGUEIREDO DE OLIVEIRA
08938676919
D4Sign

Nome:
Cargo:

thiago.storoli@opea.com.br
Assinado
THIAGO STOROLI LUCAS
47033571860
D4Sign

Nome:
Cargo:

D4Sign cf839a0a-5609-4eec-90b7-83557ffaafe7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

ANEXO I
MODELO DE TERMO DE LIBERAÇÃO

Pelo presente Termo de Liberação de Garantia ("Termo"), 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 Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Securitizadora"), na qualidade de atual credora fiduciária no âmbito do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças"*, celebrado em 07 de janeiro de 2026, entre a Securitizadora e a **SUKCES GAMON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Ibirapuera, n° 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 12, Indianópolis, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.028-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 61.873.104/0001-03, e registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35267480091 ("Fiduciante" e "Instrumento de Alienação Fiduciária", respectivamente), vem, pelo presente, autorizar e requerer o cancelamento da alienação fiduciária objeto do R. [•] da matrícula nº 63.563 deste Cartório de Registro de Imóveis de Araruama, estado do Rio de Janeiro.

Exceto se expressamente indicado palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste instrumento, terão o significado previsto no Instrumento de Alienação Fiduciária.

Este termo será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes deste termo.

A Securitizadora autoriza que o Oficial de Registro de Imóveis competente proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente Termo, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste instrumento.

[●], [●] de [●] de [●].

_____

OPEA SECURITIZADORA S.A.

D4Sign cf839a0a-5609-4eec-90b7-83557ffaafe7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

ANEXO II

MODELO DE PROCURAÇÃO IRREVOGÁVEL DA FIDUCIANTE

Pelo presente instrumento de mandato,

SUKCES GAMON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Avenida Ibirapuera, n° 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 12, Indianópolis, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.028-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 61.873.104/0001-03, e registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35267480091 ("Outorgante"), neste ato nomeia e constitui como seu bastante procurador, 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 Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Outorgada"), a quem confere específicos e exclusivos poderes para, agindo em seu nome, firmar qualquer documento e praticar qualquer ato em nome da Outorgante necessário para satisfazer eventuais exigências que sejam feitas pelo Cartório (conforme definido no Instrumento de Alienação Fiduciária), em cumprimento ao disposto no "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", datado de 07 de janeiro de 2026, celebrado entre o Outorgante e a Outorgada, conforme alterado, modificado, complementado de tempos em tempos e em vigor ("Instrumento de Alienação Fiduciária").

Esta procuração será válida e eficaz até a data do efetivo registro da Alienação Fiduciária na respectiva matrícula do Imóvel.

Esta procuração é outorgada como condição do Instrumento de Alienação Fiduciária, a fim de assegurar o cumprimento das obrigações estabelecidas no Instrumento de Alienação Fiduciária e é irrevogável e irretratável de acordo com os artigos 684 e 685 do Código Civil.

Esta procuração poderá ser substabelecida a qualquer tempo pelo Outorgado, no todo ou em parte, com ou sem reserva de iguais poderes.

O presente instrumento deverá ser regido e interpretado de acordo com e regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

Os poderes ora outorgados são complementares e não cancelam, revogam ou afetam os poderes conferidos pelas Outorgantes ao Outorgado sob o Instrumento de Alienação Fiduciária.

D4Sign cf839a0a-5609-4eec-90b7-83557ffaafe7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Os termos iniciados em letra maiúscula e não de outra forma definidos terão, quando aqui utilizados, os respectivos significados a eles atribuídos no Instrumento de Alienação Fiduciária.

A presente procuração é outorgada, em 1 (uma) via, aos 07 de janeiro de 2026, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Brasil.

SUKCES GAMON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

D4Sign cf839a0a-5609-4eec-90b7-83557ffaafe7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

ANEXO III

DESCRIÇÃO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

Para fins do artigo 1.362 do Código Civil, do artigo 24 da Lei 9.514 e do artigo 66-B da Lei 4.728, de 14 de julho de 1965, com a nova redação dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, e do Decreto Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, e posteriores alterações, as Obrigações Garantidas possuem as seguintes características:

Valor dos Créditos Imobiliários: R$ 276.000.000,00 (duzentos e setenta e seis milhões de reais);

Data e Prazo de Pagamento: 5.481 (cinco mil quatrocentos e oitenta e um) dias, vencendo, portanto, em 17 de dezembro de 2040, com pagamentos mensais;

Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário, ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos Créditos Imobiliários será atualizado anualmente, pela variação positiva do IPCA/IBGE ("Atualização Monetária"), calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis, desde a 1ª (primeira) Data de Integralização dos CRI ou desde a última Data de Atualização (inclusive), o que ocorrer por último e conforme o caso, até a próxima Data de Atualização (exclusive) ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), nos termos previstos no Termo de Securitização e no Contrato de Locação ("Atualização Monetária"), de acordo com a fórmula prevista no Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários; ;

Juros Remuneratórios: A partir da primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Atualizado incidirão juros remuneratórios correspondentes a 8,7895% (oito inteiros e sete mil oitocentos e noventa e cinco décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração"), nos termos previstos no Termo de Securitização e no Contrato de Locação;

Encargos Moratórios: multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago; além das despesas comprovadamente incorridas para cobrança.

Os termos utilizados no presente anexo com a inicial em maiúscula, que não tenham sido aqui

D4Sign cf839a0a-5609-4eec-90b7-83557ffaafe7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

definidos, terão o mesmo significado atribuído a tais termos no Contrato de Cessão.

A descrição acima resume certos termos das Obrigações Garantidas e foi elaborada pelas Partes com o objetivo de dar atendimento à legislação aplicável. No entanto, a presente descrição não se destina e não será interpretada de modo a modificar, alterar, ou cancelar e substituir os termos e condições e das demais Obrigações Garantidas ao longo do tempo; tampouco limitará direitos da Cessionária, nos termos do Contrato de Cessão.

D4Sign cf839a0a-5609-4eec-90b7-83557ffaafe7 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

CRI Succespar - Araruama - Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel SP 07 01 2026 pdf

Código do documento cf839a0a-5609-4eec-90b7-83557ffaafe7

Assinaturas

CESAR AUGUSTO PIRES VIANA:00375539921
Certificado Digital
cesar.viana@succespar.com.br
Assinou

LUCAS FIGUEIREDO DE OLIVEIRA:08938676919
Certificado Digital
lucas.oliveira@opea.com.br
Assinou

THIAGO STOROLI LUCAS:47033571860
Certificado Digital
thiago.storoli@opea.com.br
Assinou

Eventos do documento

07 Jan 2026, 15:48:44
Documento cf839a0a-5609-4eec-90b7-83557ffaafe7 **criado** por FABIO PORSÉ (0aa1604e-2c6b-4114-8e44-663d437903bd). Email:fabio.porse@succespar.com.br. - DATE_ATOM: 2026-01-07T15:48:44-03:00

07 Jan 2026, 15:52:42
Assinaturas **iniciadas** por FABIO PORSÉ (0aa1604e-2c6b-4114-8e44-663d437903bd). Email: fabio.porse@succespar.com.br. - DATE_ATOM: 2026-01-07T15:52:42-03:00

08 Jan 2026, 14:36:52
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - CESAR AUGUSTO PIRES VIANA:00375539921 **Assinou** Email: cesar.viana@succespar.com.br. IP: 46.140.46.91 (46-140-46-91.static.cablecom.ch porta: 38060). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SAFEWEB RFB v5,CN=CESAR AUGUSTO PIRES VIANA:00375539921. - DATE_ATOM: 2026-01-08T10:36:52-03:00

08 Jan 2026, 15:52:03
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - LUCAS FIGUEIREDO DE OLIVEIRA:08938676919 **Assinou** Email: lucas.oliveira@opea.com.br. IP: 187.57.46.22 (187-57-46-22.dsl.telesp.net.br porta: 30034). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SAFEWEB RFB v5,CN=LUCAS FIGUEIREDO DE OLIVEIRA:08938676919. - DATE_ATOM: 2026-01-08T15:52:03-03:00

08 Jan 2026, 20:26:43

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - THIAGO STOROLI LUCAS:47033571860 **Assinou** Email: thiago.storoli@opea.com.br. IP: 177.188.152.114 (177-188-152-114.dsl.telesp.net.br porta: 23930). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SAFEWEB RFB v5,CN=THIAGO STOROLI LUCAS:47033571860. - DATE_ATOM: 2026-01-08T20:26:43-03:00

Hash do documento original

(SHA256):adc81ad035e084819e4e204ac2a57467a7c1a44a3135442c16903551e21b9561
(SHA512):151c014f0b96216d64a82a78274a35d4c8b22e75d90d63a7edaff9c55d815d85633960d07a42ce665e8635f51cfacae4abe892b334a253aff938487c980e7222

Esse log pertence **única** e **exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign
Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL
Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII

CÓPIA DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL CAPÃO REDONDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, com efeitos de escritura pública, por força do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514"), as partes:

SUKCES KLAPON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Avenida Ibirapuera, n° 2.332, bloco II, conjunto 111, Indianópolis, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.028-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 61.841.741/0001-90, e registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35267464061 ("Fiduciante"), neste ato representada na forma do artigo 7º do seu contrato social da Cláusula 7ª do seu contrato social por César Augusto Pires Viana, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 6.774.128-5 SSP-PR, inscrito no CPF sob nº 003.755.399-21, com endereço comercial na sede da empresa que ora representa.

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 477, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no CNPJ sob o n° 02.773.542/0001-22 e perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.157.648, neste ato representada na forma do artigo 30 do seu Estatuto por **Thiago Storoli Lucas**, brasileiro, solteiro, maior, administrador, portador da cédula de identidade RG nº 45.171.688-7-SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº 470.335.718-60, e por **Lucas Figueiredo De Oliveira**, brasileiro, coordenador de estruturação, solteiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 12.504.940-0 e inscrito no CPF sob nº 089.386.769-19 ("Securitizadora", "Fiduciária" ou "Emissora").

(sendo a Fiduciante e a Fiduciária doravante designadas, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte");

CONSIDERANDO QUE

(i) a Fiduciante, em conjunto com a (i) **SUKCES GAMON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 61.873.104/0001-03; (ii) **SUKCES STRUMIEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.,** inscrita no CNPJ sob o nº 61.860.393/0001-06; e, (iii) **SUKCES RZEKA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 60.507.656/0001-27 (sendo as sociedades indicadas nos itens (i) a (iii), em conjunto com a Fiduciante, as "Cedentes") são

D4Sign 4af0f8cc-853e-4578-9a99-743da05c1eeb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

proprietárias de determinados imóveis descritos no Anexo I do Contrato de Cessão (conforme abaixo definido) ("Imóveis da Operação"), os quais são objeto dos contratos de locação celebrados entre as Cedentes e a **SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 06.057.223/0001-71, na qualidade de locatária ("Devedora"), conforme identificados no Anexo I do Contrato de Cessão ("Contratos de Locação");

(ii) as Cedentes são titulares da totalidade dos direitos creditórios oriundos dos Contratos de Locação, os quais incluem a totalidade dos aluguéis mensais, bem como, conforme aplicável, dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, seguros, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos legais e/ou contratuais decorrentes dos Contratos de Locação (quando em conjunto, os "Créditos Imobiliários");

(iii) a Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, sob o n.º 477, categoria S1, nos termos da Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 6º da Lei 9.514 e da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei n.º 14.430");

(iv) por meio do "*Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", celebrado em 24 de dezembro de 2025 entre as Cedentes e a Securitizadora ("Contrato de Cessão"), as Cedentes cederam à Securitizadora a totalidade dos Créditos Imobiliários, os quais são representados por 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário integrais ("CCI"), emitidas nos termos da *"Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças",* celebrada em 24 de dezembro de 2025 entre a Fiduciária e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Bairro Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente);

(v) os Créditos Imobiliários representados pelas CCI foram vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 488ª emissão, em série única, da Securitizadora ("Emissão" e "CRI", respectivamente), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários,*

D4Sign 4af0f8cc-853e-4578-9a99-743da05c1eeb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

em Série Única, da 488ª (Quadringentésima Octogésima Oitava) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastrados em Créditos Imobiliários Devidos pela Sendas Distribuidora S.A." celebrado em 22 de dezembro de 2025 entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, conforme aditado **(**"Termo de Securitização"), sendo que os CRI são objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII, alínea (a) da Resolução CVM n.º 160, de 13 de junho de 2022 ("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, conforme definidos nos artigos 11 e, conforme aplicável, 13, da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente);

(vi) no âmbito da Operação de Securitização, em garantia das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), além da presente Alienação Fiduciária (conforme abaixo definido), regulada por meio deste Instrumento (conforme abaixo definido), os Créditos Imobiliários serão garantidos: (i) pela alienação fiduciária de cada um dos Imóveis da Operação (em conjunto com a presente Alienação Fiduciária, as "Alienações Fiduciárias dos Imóveis da Operação"), nos termos de instrumentos de constituição de alienação fiduciária de imóveis celebrados e/ou a serem celebrados com cada uma das Cedentes e a Fiduciária (em conjunto com o presente Instrumento, os "Instrumentos das Alienação Fiduciária"); e, (ii) pelo Endosso dos Seguros (conforme definido no Contrato de Cessão) (sendo as Alienações Fiduciárias dos Imóveis da Operação, em conjunto com o Endosso, as "Garantias");

(vii) fazem parte da Oferta os seguintes documentos (em conjunto, "Documentos da Operação"): (i) os Contratos de Locação; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) as CCI; (iv) os Instrumentos de Alienação Fiduciária; (v) o Contrato de Cessão; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) o Termo de Securitização; (viii) as intenções de investimento nos CRI; (ix) os avisos, anúncios e comunicados divulgados no âmbito da Oferta; (x) quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento nos CRI; e (xi) os demais instrumentos celebrados ou que venham a ser celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta e demais contratos, anexos, e outros títulos e documentos firmados no âmbito dos instrumentos acima referidos (conforme prorrogados, alterados e/ou aditados de tempos em tempos);

(viii) a Fiduciante é a proprietária do imóvel objeto da matrícula nº 197.192 do 11º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo ("Cartório" e "Imóvel", respectivamente);

D4Sign 4af0f8cc-853e-4578-9a99-743da05c1eeb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(ix) em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante concordou em alienar fiduciariamente, em favor da Fiduciária, em benefício único e exclusivo do patrimônio separado dos CRI, o Imóvel, nos termos deste Instrumento; e

(x) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Instrumento, tendo sido devidamente assistidas por advogados ao longo da negociação dos documentos da Operação de Securitização, cuja celebração e execução são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM, na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*" ("Instrumento") que se regerá pelos termos e condições refletidos nas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições legais aplicáveis.

CLÁUSULA PRIMEIRA – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento: (i) dos Créditos Imobiliários; (ii) da totalidade das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários; (iii) da totalidade das obrigações pecuniárias ou não, assumidas pelas Cedentes nos termos do Contrato de Cessão, tais como a Recompra Compulsória e a Multa Indenizatória (conforme definidos no Contrato de Cessão); e (iv) de todos e quaisquer tributos, taxas, honorários advocatícios e despesas judiciais e/ou extrajudiciais incidentes sobre a excussão das Garantias ("Obrigações Garantidas"), a Fiduciante aliena e transfere fiduciariamente, de forma irrevogável e irretratável, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, em favor da Fiduciária e seus respectivos sucessores e eventuais cessionários permitidos, livre e desembaraçado de quaisquer Ônus (conforme abaixo definido), gravames ou restrições, o Imóvel, nos termos da Lei 9.514, bem como todo e qualquer direito relativo ao Imóvel que esta detenha ou venha a possuir, nos termos e condições previstos neste Instrumento ("Alienação Fiduciária").

1.1.1. A presente Alienação Fiduciária abrange a propriedade do Imóvel, e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações nele já realizadas ou a serem realizadas, quer sejam vinculados por acessão física, industrial ou natural, independentemente da espécie ou natureza, incluindo todos os produtos, subprodutos, resíduos de valor econômico e outros frutos sob qualquer forma desenvolvidos, explorados ou obtidos a partir do Imóvel, ainda que não averbados na matrícula do Imóvel, a qual, no momento da realização da prenotação do presente Instrumento, bem como eventuais matrículas que venham a suceder a atual matrícula do Imóvel, incluindo, mas não se limitando, em decorrência de eventuais desmembramentos, desdobramentos,

D4Sign 4af0f8cc-853e-4578-9a99-743da05c1eeb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

estremações, incorporação imobiliária, loteamentos urbanos e/ou rurais (conforme o caso) futuros, independentemente de qualquer outra formalidade, recaindo o presente Ônus no Imóvel, não podendo a Fiduciante ou, conforme o caso, qualquer terceiro, invocar direito de indenização ou de retenção, independentemente do título ou pretexto no que se refere ao Imóvel. Para os fins deste Instrumento, "Ônus" significa (i) qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, bloqueio judicial, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, (ii) qualquer outro ônus ou gravame, real ou não, ou (iii) qualquer promessa ou compromisso de realizar qualquer dos atos acima.

1.1.2. Nos termos do inciso IV do artigo 24 da Lei 9.514, a Fiduciante declara que o Imóvel foi adquirido de acordo com o seguinte título, o qual se encontra em fase de registro no Cartório, e garante que o Imóvel é de sua exclusiva propriedade, e se encontra totalmente livre e desembaraçado de quaisquer Ônus e/ou gravames, adquirido por meio de *Escritura Pública de Venda e Compra Imobiliária* lavrada em 30 de dezembro de 2025, às fls. 047/050, Livro nº 1185, no 30º Tabelião de Notas da Comarca de Capital de São Paulo.

1.1.3. A partir da constituição da presente Alienação Fiduciária, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, a Fiduciante obriga-se a (i) manter o Imóvel, assim como os bens e direitos a ele subjacentes, sempre livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, além dos decorrentes desta Alienação Fiduciária; e (ii) não transmitir ou ceder ou, de qualquer outra forma, dispor do Imóvel e/ou bens e direitos a ele subjacentes. Qualquer constituição de outro Ônus sobre o Imóvel e/ou os bens e direitos a ele subjacentes que não a presente Alienação Fiduciária dependerá de aprovação prévia dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, conforme previsto no Termo de Securitização.

1.1.4. Para os fins da Cláusula 1.1 acima, a Fiduciária declara conhecer e aceitar, bem como ratificar, todos os termos e condições do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação.

1.1.5. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente Alienação Fiduciária.

1.2. Operar-se-á a transferência da propriedade fiduciária do Imóvel, pela Fiduciante à Fiduciária, mediante o registro, às expensas da Fiduciante, deste Instrumento perante o Cartório, e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

1.2.1. Mediante o registro deste Instrumento perante o Cartório estará constituída a

D4Sign 4af0f8cc-853e-4578-9a99-743da05c1eeb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

propriedade fiduciária sobre o Imóvel, em nome da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciante, possuidora direta com direito à utilização do Imóvel, enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo cumpridas e a Fiduciária possuidora indireta do Imóvel.

1.2.2. A Fiduciante deverá apresentar à Fiduciária, bem como encaminhar ao Agente Fiduciário, comprovação do registro deste Instrumento perante o Cartório em até 5 (cinco) Dias Úteis após a data em que o procedimento tiver sido concluído, sendo certo que, para tanto, deverá enviar também as cópias das respectivas matrículas atualizadas do Imóvel com a evidência do registro da presente Alienação Fiduciária.

1.2.3. A Fiduciante se obriga a (i) realizar a prenotação deste Instrumento e de seus eventuais aditamentos, conforme o caso, perante o Cartório, em até 7 (sete) Dias Úteis contados de suas respectivas assinaturas; e (ii) proceder ao registro deste Instrumento ou de seus respectivos aditamentos, conforme o caso, perante o Cartório em até 30 (trinta) dias contados da data de prenotação do presente Instrumento ou de assinatura seus eventuais aditamentos, conforme o caso, prazo este que poderá ser prorrogado uma única vez por 30 (trinta) dias adicionais, desde que a Fiduciante demonstre que tomou, diligente e tempestivamente, todas as medidas necessárias para cumprimento das exigências. Caso, por qualquer razão, o registro não ocorra por culpa exclusiva, ato e/ou omissão/inércia do Cartório e/ou da Securitizadora, o prazo de registro deste Instrumento será de até 180 (cento e oitenta) dias contados de sua assinatura.

1.2.4. A posse direta de que ficará investida a Fiduciante, relativamente ao Imóvel, manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo cumpridas, assegurada, nesta hipótese, a livre utilização do Imóvel por sua conta e risco, inclusive mediante locação deste a terceiros, obrigando-se, conforme aplicável, a Fiduciante a manter, conservar e guardar o Imóvel, resguardar a sua posse por todos os meios em direito admitidos, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre este, ou que sejam inerentes à Alienação Fiduciária.

1.2.4.1. A Fiduciária reserva o direito de, a qualquer tempo, mediante notificação enviada com antecedência razoável, não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, exigir comprovantes de pagamento dos referidos tributos, despesas e encargos, ou de quaisquer outras contribuições. A observância do prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis citado acima fica automaticamente dispensada caso a demanda pelos comprovantes seja comprovadamente oriunda de qualquer órgão do Poder Público.

1.2.4.2. As Partes obrigam-se a adotar todas as providências necessárias para viabilizar o registro do presente Instrumento perante o Cartório, devendo atender, de forma diligente e tempestiva, sempre no menor prazo possível e de modo a manter vigente a prenotação realizada,

D4Sign 4af0f8cc-853e-4578-9a99-743da05c1eeb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

quaisquer exigências que o Cartório venha a fazer, incluindo, mas não se limitando, no que concerne à forma deste Instrumento, devendo adequá-la à forma de escritura pública, às expensas da Fiduciante, caso o seja exigido.

1.3. Nos termos do parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 9.514, não haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária.

1.4. Razão de Garantia. Em qualquer Data de Verificação do LTV Máximo, a razão entre (i) o Saldo Devedor dos CRI; e (ii) o somatório do Valor Atualizado dos Imóveis da Operação objeto das Alienações Fiduciárias dos Imóveis da Operação e dos montantes depositados no Fundo de Garantia LTV (conforme definido no Termo de Securitização), a qual deverá ser igual ou inferior a 65% (sessenta e cinco por cento) ("LTV Máximo").

Para fins desta Alienação Fiduciária:

"Data de Verificação do LTV Máximo" significa cada data de verificação do LTV Máximo, pela Securitizadora, a qual deverá ser realizada anualmente, sendo que a primeira verificação será realizada no dia 20 de dezembro de 2026 e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, ou no Dia Útil imediatamente posterior, se tal dia for final de semana ou feriado.

"Saldo Devedor dos CRI" significa a soma do Valor Nominal Unitário dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) acrescido da respectiva Remuneração (conforme definido no Termo de Securitização) devido no período compreendido entre o último pagamento da Remuneração e o momento da verificação, e dos Encargos Moratórios (conforme no Termo de Securitização), conforme aplicáveis;

"Valor Atualizado dos Imóveis da Operação" significa o valor de mercado dos Imóveis da Operação indicado no último Laudo de Avaliação Anual.

"Laudo de Avaliação Anual" significa o laudo de avaliação anual realizado por qualquer uma das seguintes empresas: (a) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.730.611/0001-10; (b) CBRE Consultoria do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 51.718.575/0001-85; (c) Jones Lang Lasalle Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 00.999.856/0002-01; e (d) B. Internacional Real Estate Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.164.894/0001-80; (todas, em conjunto, "Avaliadoras Elegíveis") e não mais antigo do que 3 (três) meses da respectiva Data de Verificação do LTV Máximo e entregue com no mínimo 10 (dez) Dias Úteis de antecedência de cada Data de Verificação do LTV Máximo.

D4Sign 4af0f8cc-853e-4578-9a99-743da05c1eeb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

1.5. Sinistros. Caso haja qualquer sinistro patrimonial envolvendo o Imóvel, a Fiduciante deverá comunicar a ocorrência de tal evento à Fiduciária, fornecendo todos os documentos e informações disponíveis a respeito de tal sinistro, em até 3 (três) Dias Úteis de seu conhecimento sobre a ocorrência ("Sinistro" e "Comunicação de Sinistro", respectivamente).

1.6. Em até 30 (trinta) dias contados da Comunicação de Sinistro, a Fiduciante deverá apresentar novo laudo de avalição com a finalidade de verificar se a ocorrência deste Sinistro impactou negativamente o valor do Imóvel, conforme apurado no último laudo de avaliação disponível, neste caso devendo-se ser apurado extraordinariamente o LTV Máximo em até 10 (dez) Dias úteis contados do recebimento pela Securitizadora do novo Laudo de Avaliação.

1.7. Locação do Imóvel. A Fiduciária declara ter pleno conhecimento da existência do "*Instrumento Particular de Contrato de Locação Imóvel*" celebrado em 24 de novembro de 2025 e seu aditamento datado de 29 de dezembro de 2025, firmados entre as a Fiduciante e a Devedora, tendo por objeto a locação do Imóvel ("Contrato de Locação" e "Locação", respectivamente), devendo a referida Locação ser respeitada em todos os seus termos, cláusulas e condições, inclusive, com relação ao direito de preferência previsto no Contrato de Locação.

1.8. Desapropriação. Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel, a Fiduciária, na qualidade de proprietária fiduciária do Imóvel, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante.

1.8.1. Se no dia de recebimento pela Fiduciária, a justa e prévia indenização ("Indenização") for: (a) superior ao valor das Obrigações Garantidas, a importância que sobejar, será depositada na respectiva conta corrente de titularidade da Fiduciante em até 3 (três) Dias Úteis contados da emissão pelo Agente Fiduciário do Termo de Quitação dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, sob pena a aplicação dos Encargos Moratórios; ou (b) inferior ao valor dos Créditos Imobiliários vinculados ao Imóvel, a Fiduciante ficará responsável pelo pagamento do montante remanescente necessário para completar o valor dos Créditos Imobiliários vinculados ao Imóvel, nos termos da Cláusula 4.1.2., (x), e 4.1.6 do Contrato de Cessão.

1.8.2. Caso os recursos decorridos da Indenização tenham sido indevidamente depositados em favor da Fiduciante, esta deverá transferir tais montantes para a Conta Arrecadadora, em até 3 (três) Dias Úteis, sob pena da aplicação dos Encargos Moratórios, e serão integralmente utilizados para pagamento dos Créditos Imobiliários vinculados ao Imóvel. Após o cumprimento dos Créditos Imobiliários vinculados ao Imóvel, o valor que sobejar deverá ser devolvido à Fiduciante em até 2 (dois) Dias Úteis contados da emissão pelo Agente Fiduciário do termo de quitação dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, sob pena de aplicação dos Encargos

D4Sign 4af0f8cc-853e-4578-9a99-743da05c1eeb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Moratórios.

1.9. As Partes desde já reconhecem que este Instrumento é parte de uma operação estruturada, não devendo ser, em hipótese alguma, analisado ou interpretado individualmente.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. As Partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei 9.514, que as Obrigações Garantidas apresentam as características descritas no Anexo III deste Instrumento.

2.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 2.1 acima, a descrição ora oferecida visa meramente atender critérios legais e não restringe de qualquer forma os direitos da Fiduciária ou modifica, sob qualquer aspecto, o Contrato de Cessão. As demais características das Obrigações Garantidas estão descritas no Termo de Securitização, cujas cláusulas, termos e condições as Partes declaram expressamente conhecer e concordar.

2.3. Alteração das Características: Na hipótese de alteração das características das Obrigações Garantidas acima previstas, as Partes comprometem-se a celebrar o pertinente aditamento ao presente Instrumento, sem necessidade de prévia anuência dos titulares dos CRI, de modo a apenas atualizar a descrição das Obrigações Garantidas. Referido aditamento também deverá ser levado a registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, às custas da Fiduciante, observados os termos e condições previstos neste Instrumento.

CLÁUSULA TERCEIRA – ANTECIPAÇÃO DO PAGAMENTO, DA MORA E DO INADIMPLEMENTO

3.1. O não pagamento de qualquer valor devido em virtude das Obrigações Garantidas vencidas e devidas, depois de devidamente comunicado nos termos desta Cláusula Terceira ou no caso de ser declarada a antecipação de pagamento dos Créditos Imobiliário em razão de um Evento de Recompra Compulsória ou Evento de Multa Indenizatória (conforme definidos no Contrato de Cessão), nos termos previstos no Contrato de Cessão, bastará para a configuração da mora, observados os eventuais prazos de cura previstos nos Documentos da Operação.

3.2. A mora no cumprimento das Obrigações Garantidas acarretará imediata responsabilidade pelo pagamento das respectivas Obrigações Garantidas em mora ou, no caso de ocorrência de Evento de Recompra Compulsória ou de Evento de Multa Indenizatória, imediata responsabilidade pelo pagamento das Obrigações Garantidas, incluindo, mas não se limitando ao principal, encargos moratórios, remuneração, penalidades e demais acessórios previstos no

D4Sign 4af0f8cc-853e-4578-9a99-743da05c1eeb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Contrato de Cessão, conforme aplicáveis, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, conforme aplicável.

3.3. Na hipótese de excussão desta Alienação Fiduciária, independentemente de decisão em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, é assegurado à Fiduciante o direito de purgar a mora, mediante o pagamento integral das Obrigações Garantidas, até a data final do prazo estipulado no artigo 26, §1º da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor; com a consequente liberação, pela Fiduciária, da Alienação Fiduciária, em razão do pagamento aqui indicado, através da formalização do termo de quitação em favor das Cedentes, nos termos deste Instrumento.

3.4. Na hipótese do pagamento integral das Obrigações Garantidas para a liberação desta Alienação Fiduciária, independentemente de decisão em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 3.3 acima, os direitos decorrentes dos Contratos de Locação retornarão à titularidade da Fiduciante.

3.5. Não obstante o previsto nas Cláusulas 3.3 e 3.4 acima, nos termos do artigo 26, parágrafo 1º, da Lei 9.514, a Fiduciante, será intimada para, no prazo de 15 (quinze) dias da respectiva intimação, purgar a mora, mediante o pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas que se vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, os juros remuneratórios, os encargos moratórios, as multas, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos e contribuições.

3.6. O simples pagamento das Obrigações Garantidas vencidas, sem os demais acréscimos eventualmente pactuados, não exonerará as Cedentes da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando as Cedentes em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

3.7. O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

(i) a intimação será requerida pela Fiduciária ao oficial do Cartório ("Oficial"), após decorrido o prazo de carência previsto na Cláusula 3.5 acima, indicando o valor das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas e penalidades cabíveis;

(ii) o requerimento de intimação deverá conter a indicação das prestações inadimplidas, com as respectivas datas de vencimento e valores devidos, o valor consolidado do débito até a data de assinatura do requerimento;

(iii) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial, podendo, a critério do Oficial, vir

D4Sign 4af0f8cc-853e-4578-9a99-743da05c1eeb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

a ser realizada por seu preposto ou por meio de oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca de situação do Imóvel ("Registro de Títulos e Documentos"), ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelo respectivo representante legal da Fiduciante ou por procuradores regularmente constituídos, expressamente indicados no requerimento de intimação (obrigatoriamente, o local do Imóvel, a sede da Fiduciante e/ou os endereços indicados neste Instrumento);

(iv) a intimação será feita à Fiduciante, a seus representantes legais ou a seus procuradores regularmente constituídos, expressamente indicados no requerimento de intimação, que por esse ato serão cientificados de que, se a mora não for purgada no prazo legal, a propriedade será consolidada no patrimônio da Securitizadora e o Imóvel será levado a leilão nos termos dos artigos 26-A, 27 e 27-A a Lei 9.514;

(v) quando, por 2 (duas) vezes, o Oficial ou o oficial do Registro de Títulos e Documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o intimando no local do Imóvel, na sede ou nos endereços indicados neste Instrumento sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no Dia Útil imediato, retornará ao Imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos artigos 252, 253 e 254 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil");

(vi) nos condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o inciso (iv) acima poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência; e

(vii) se o destinatário da intimação se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo Oficial ou pelo oficial de Registro de Títulos e Documentos responsável pela diligência e informado ao Oficial que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação do local do Imóvel ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local do Imóvel não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital, nos termos do parágrafo 4º do artigo 26 da Lei nº 9.514.

3.8. Nos termos dos parágrafos 4º-A, 4º-B e 4º-C do artigo 26 da Lei 9.514, é responsabilidade da Fiduciante informar à Fiduciária sobre a alteração de seu domicílio, sendo

D4Sign 4af0f8cc-853e-4578-9a99-743da05c1eeb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

certo que presume-se que a Fiduciante encontra-se em lugar ignorado quando não for encontrada no local do Imóvel ou no endereço que tenha fornecido por último, observado que, na hipótese de a Fiduciante ter fornecido contato eletrônico neste Instrumento, será observado o prazo de, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação edilícia. Considera-se lugar inacessível (i) aquele em que o funcionário responsável pelo recebimento de correspondência se recuse a atender a pessoa encarregada pela intimação; ou (ii) aquele em que não haja funcionário responsável pelo recebimento de correspondência para atender a pessoa encarregada pela intimação.

3.9. A Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida: (i) entregando, em dinheiro, ao Oficial competente, o valor necessário para a purgação da mora; ou (ii) entregando ao Oficial competente cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Fiduciária ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para a purgação da mora, exceto o montante correspondente à cobrança e à intimação, que deverá ser pago diretamente ao Oficial competente. Na hipótese contemplada pelo inciso (ii), a entrega do cheque ao Oficial será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Fiduciária requerer que o Oficial certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Fiduciária, da titularidade fiduciária do Imóvel.

3.10. Purgada a mora perante o Cartório, a presente Alienação Fiduciária se convalescerá, caso ainda existam Obrigações Garantidas. Nesta hipótese, nos 3 (três) dias seguintes à purgação da mora, o Oficial competente entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e intimação, relativamente ao procedimento de excussão desta Alienação Fiduciária.

3.11. O não pagamento, pelas Cedentes, de qualquer valor devido em virtude das Obrigações Garantidas vencidas, depois de devidamente comunicadas nos termos desta Cláusula Terceira, bastará para a configuração da mora.

3.12. No caso de não ser purgada a mora no prazo previsto na Cláusula 3.5 acima, o Oficial certificará esse fato e, diante da comprovação do recolhimento do ITBI e, se for o caso, do laudêmio, consolidará a propriedade plena do Imóvel objeto da Alienação Fiduciária por meio da averbação na matrícula do Imóvel em nome da Fiduciária, nos termos do artigo 26 da Lei 9.514, contando, a partir do registro da consolidação, o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previstos na Cláusula Quarta deste Instrumento.

D4Sign 4af0f8cc-853e-4578-9a99-743da05c1eeb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

3.13. A excussão da totalidade ou de parte da Alienação Fiduciária ora constituída, ou de qualquer outra garantia real ou fidejussória constituída em garantia dos CRI, não resultará na quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, caso exista saldo remanescente após a excussão do presente Contrato, tampouco limita a prerrogativa da Fiduciária de exercer quaisquer de seus direitos, incluindo a excussão de qualquer outra garantia constituída no âmbito da Oferta.

3.14. A Fiduciante, desde já, concorda que a Fiduciária poderá, a seu exclusivo critério, executar todas e quaisquer garantias outorgadas em garantia das Obrigações Garantidas no âmbito da Oferta, nos termos do artigo 27-A da Lei 9.514, simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA QUARTA – LEILÃO EXTRAJUDICIAL

4.1. Não purgada a mora dentro do prazo indicado na Cláusula 3.5 acima, e consolidada a propriedade do Imóvel em nome da Fiduciária, mediante a respectiva averbação na matrícula do Imóvel nos termos da Cláusula 3.12 deste Instrumento, o Imóvel deverá ser alienado pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos abaixo, bem como na Lei 9.514:

(i) a alienação far-se-á sempre por leilão público, extrajudicialmente;

(ii) o primeiro leilão público extrajudicial será realizado no prazo de até 60 (sessenta) dias contado da data de averbação da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, nos termos do artigo 27, caput, da Lei 9.514, devendo o Imóvel ser ofertado no primeiro leilão público extrajudicial pelo Valor Mínimo do Imóvel para Leilão Público (conforme definido abaixo);

(iii) não havendo oferta em valor igual ou superior ao Valor Mínimo do Imóvel para Leilão Público, o Imóvel será ofertado em segundo leilão público extrajudicial, a ser realizado no prazo de até 15 (quinze) dias contado da data do primeiro leilão público extrajudicial, sendo aceito o maior lance oferecido para o Imóvel, desde que tal lance seja igual ou superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, atualizado com todos os encargos apurados até então, acrescido das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, se for o caso, até a data da realização do segundo leilão, tudo conforme previsto no artigo 27, parágrafos 2º e 3º, da Lei 9.514, observado o previsto na Cláusula 4.3 abaixo, bem como o disposto no artigo 27, §2°-B, da Lei

D4Sign 4af0f8cc-853e-4578-9a99-743da05c1eeb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

9.514. Caso não haja lance que alcance referido valor, poderá ser aceito pela Fiduciária, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do Valor Mínimo do Imóvel para Leilão Público;

(iv) os leilões públicos extrajudiciais serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação na comarca de localização do Imóvel ou em outro de comarca de fácil acesso se no local do Imóvel não houver imprensa com circulação diária. As datas, horários e locais dos leilões públicos extrajudiciais, acima mencionados, serão comunicados à Fiduciante mediante correspondência dirigida aos endereços constantes deste Instrumento, inclusive aos endereços eletrônicos, desde que devidamente comprovado o recebimento;

(v) na hipótese de arrematação, a Fiduciária, como titular do domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse do Imóvel ao licitante vencedor por meio da apresentação de requerimento dirigido ao Cartório instruído com o termo de arrematação assinado pelo leiloeiro oficial, comprovante do pagamento do imposto de transmissão, recolhido pelo arrematante, e do laudêmio recolhido, conforme o caso, bem como de pedido de averbação da quitação da dívida;

(vi) conforme disposto no artigo 27, parágrafo 2º-B da Lei nº 9.514, após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir o Imóvel por preço correspondente ao saldo das Obrigações Garantidas, somado às despesas descritas no item (iii) desta Cláusula 4.1, aos valores correspondentes ao ITBI e ao laudêmio, se for o caso, a serem pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciante, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão;

(vii) na hipótese de o primeiro e o segundo leilões públicos restarem infrutíferos, a Fiduciária promoverá a averbação dos leilões negativos na matrícula do Imóvel, por meio de requerimento dirigido ao Cartório instruído com os termos das praças negativas, assinados por leiloeiro oficial e de pedido de averbação da quitação da dívida; e

(viii) se, no segundo leilão, não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido no subitem "(iii)" acima, as Cedentes continuarão obrigadas pelo pagamento do saldo remanescente das Obrigações Garantidas, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais Garantias.

D4Sign 4af0f8cc-853e-4578-9a99-743da05c1eeb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

4.2. Para os fins dos leilões públicos extrajudiciais previstos na Cláusula 4.1 acima, as Partes adotam os seguintes conceitos:

(i) valor do Imóvel é o Valor Mínimo do Imóvel para Leilão Público, nele incluído o valor das respectivas construções;

(ii) "Valor da Dívida" é o equivalente à soma das seguintes quantias:

(a) valor das Obrigações Garantidas, atualizado monetariamente *pro rata die* até o dia do leilão e acrescido das penalidades moratórias, encargos, prêmios de seguro e despesas abaixo elencadas;

(b) despesas, serviços e utilidades referentes ao Imóvel, como água, luz e gás (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), se for o caso;

(c) Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e/ou Imposto Territorial Rural (conforme o caso), foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), e reembolsos de tributos e demais encargos e despesas relativas ao Imóvel que a Fiduciária tenha pago e não tenham sido ainda reembolsada pela Fiduciante, se for o caso; taxa diária de ocupação, fixada em 1% (um por cento) por mês, ou fração, sobre o Valor Mínimo do Imóvel para Leilão Público, e devida desde a data de alienação do Imóvel em leilão ou a data em que a Fiduciária ficar permanentemente com o Imóvel, após o segundo leilão, até a data em que a Fiduciária ou seus sucessores (incluindo eventual adquirente do Imóvel em leilão) vier a ser imitida na posse do Imóvel. A desocupação do Imóvel deverá ser formalizada mediante termo de desocupação;

(d) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante;

(e) imposto de transmissão ou laudêmio que eventualmente tenha sido pago pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas; e

(f) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, e as demais

D4Sign 4af0f8cc-853e-4578-9a99-743da05c1eeb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Despesas conforme definido no inciso (iii) abaixo;

(iii) "Despesas" é o equivalente à soma das seguintes quantias:

(a) os encargos e custas de intimação da Fiduciante;

(b) os encargos e custas com a publicação de editais;

(c) a comissão do leiloeiro e;

(d) despesas razoáveis e comprovadas que venham a ser incorridas pela Fiduciária, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão do presente Instrumento.

4.3. No segundo leilão público extrajudicial de que trata a Cláusula 4.1, inciso (iii) acima, deverão ser observados, ainda, os seguintes procedimentos:

(i) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao Valor da Dívida acrescido das Despesas, observada a faculdade da Fiduciária de, caso não haja lance que alcance referido valor, a seu exclusivo critério, aceitar lance que corresponda a, pelo menos, metade do Valor Mínimo do Imóvel para Leilão Público, conforme disposto no parágrafo 2º do artigo 27 da Lei 9.514, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento dos recursos provenientes da venda do Imóvel, sendo certo que a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobejar, se aplicável, como disciplinado na Cláusula 4.4 abaixo;

(ii) poderá ser recusado pela Fiduciária, a seu exclusivo critério, o maior lance oferecido, desde que inferior ao Valor da Dívida, conforme previsto no inciso (i) acima, caso em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse do Imóvel, aplicando-se o disposto no parágrafo 5º do artigo 27 da Lei 9.514. Nesta hipótese, para efeito de cálculo de eventual saldo, será deduzido o valor correspondente à metade do Valor Mínimo do Imóvel para Leilão Público ou o seu valor venal, o que for maior, do Valor da Dívida acrescido das Despesas, como disposto no parágrafo 6-A do artigo 27 da Lei 9.514;

(iii) caso o maior lance oferecido seja suficiente para liquidação do Valor da Dívida, conforme previsto no inciso (i) acima, dentro de 30 (trinta) dias a contar da data de realização do segundo leilão, a Fiduciária disponibilizará à Fiduciante o respectivo

D4Sign 4af0f8cc-853e-4578-9a99-743da05c1eeb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

termo de quitação, sob pena de multa legal;

(iv) caso não haja lance que alcance referido valor, poderá ser aceito pela Fiduciária, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do Valor Mínimo do Imóvel para Leilão Público; e

(v) se o produto do leilão não for suficiente para o pagamento integral do montante do Valor da Dívida, das Despesas e dos encargos referentes ao Imóvel, as Cedentes continuarão obrigadas pelo pagamento do saldo remanescente, nos termos da Cláusula 4.1 (viii) acima.

4.4. Observado o disposto nas Cláusulas 5.1 e 5.2 abaixo, se, em primeiro ou segundo leilão público extrajudicial, após o pagamento integral das Obrigações Garantidas sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, a Fiduciária disponibilizará o sobejo à Fiduciante, em até 5 (cinco) dias da venda do Imóvel em leilão, conforme previsto no parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 9.514, e disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação, sob pena de multa legal.

4.5. Em não ocorrendo a restituição da posse do Imóvel pela Fiduciante no prazo e forma determinados no âmbito do respectivo leilão público extrajudicial, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão de matrícula do Imóvel, a plena propriedade do Imóvel em nome da Fiduciária, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do Imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada em 1% (um por cento) por mês, ou fração, sobre o Valor Mínimo do Imóvel para Leilão Público, e devida desde a data de alienação do Imóvel em leilão ou a data em que a Fiduciária ficar permanentemente com o Imóvel, após o segundo leilão, até a data em que a Fiduciária ou seus sucessores (incluindo eventual adquirente do Imóvel em leilão) vier a ser imitida na posse do Imóvel, nos termos do artigo 37-A da Lei 9.514 e demais despesas previstas nesta Alienação Fiduciária, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária até a data em que este ou seu sucessor vier a ser imitido na posse do Imóvel.

4.5.1. Ainda, em caso da não desocupação pela Fiduciante ou devolução pela Fiduciante do Imóvel no prazo previsto na Cláusula 4.5 acima, todas as verbas decorrentes da sua utilização, tais como, exemplificativamente, impostos, taxas, água, luz, telefone, gás etc., continuarão a correr por

D4Sign 4af0f8cc-853e-4578-9a99-743da05c1eeb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

conta da Fiduciante, as quais serão consideradas líquidas e certas.

4.5.2. Na medida em que o Imóvel constitui um empreendimento comercial, sendo explorado por meio da locação, a Fiduciária pelo presente instrumento e na melhor forma de direito outorga à Fiduciante sua aquiescência a todas as locações presentes e/ou futuros, realizadas de acordo com práticas de mercado e com a destinação do Imóvel, como se a eles tivesse expressamente concordado e anuído, comprometendo-se ainda ao Fiduciária a não denunciar tais locações e a não se valer da ineficácia prevista no artigo 37 (b) da Lei 9.514.

4.6. A Fiduciária manterá em seus escritórios, à disposição da Fiduciante, a correspondente prestação de contas, pelo período de 90 (noventa) dias contado da realização do último leilão. Para ter acesso a tal prestação de contas, a Fiduciante deverá fazer uma solicitação com 15 (quinze) Dias Úteis de antecedência.

4.7. As Partes concordam e pactuam, livremente, em caráter definitivo, irrevogável e irretratável, sendo esta uma condição essencial do presente negócio jurídico, dadas as suas especificidades, que no caso de excussão da garantia fiduciária, se o valor recebido pela Fiduciária ou se o valor venal ou Valor Mínimo do Imóvel para Leilão Público for inferior ao valor do saldo das Obrigações Garantidas, fica certo e ajustado que a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, em favor da Fiduciante, sempre subsistindo a responsabilidade da Devedora (nos termos dos Contratos de Locação) e das Cedentes pela integral liquidação do valor remanescente das Obrigações Garantidas em favor da Fiduciária, até o Valor do Imóvel (conforme abaixo definido), sob pena de enriquecimento sem causa e abuso de direito, renunciando expressamente, neste ato, ao que dispõe o parágrafo 5º, do artigo 27 da Lei 9.514. Dessa forma, após o segundo leilão dar-se-á quitação tão somente em relação ao montante advindo de tal leilão, permanecendo a obrigação de quitação integral das Obrigações Garantidas em aberto, que poderá ser cobrada por meio de ação de execução, na forma do artigo 27, §§5º-A e 6º-A da Lei 9.514, de modo que a Devedora (com relação às suas Obrigações Garantidas decorrentes dos Contratos de Locação) e as Cedentes somente ficarão exoneradas das Obrigações Garantidas, com extinção da dívida, caso o Valor do Imóvel, que se torne de forma definitiva de propriedade e posse da Fiduciária, seja superior ao valor das Obrigações Garantidas.

4.8. Nos termos do parágrafo 10 do artigo 27 da Lei 9.514, os leilões e a publicação dos respectivos editais poderão ser realizados por meio eletrônico.

4.9. Nos termos dos parágrafos 11 e 12 do artigo 27 da Lei 9.514, os direitos reais de garantia ou constrições, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza, incidentes sobre o direito real de aquisição da Fiduciante não obstam a consolidação da

D4Sign 4af0f8cc-853e-4578-9a99-743da05c1eeb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

propriedade no patrimônio da Fiduciária e a venda do Imóvel para realização da garantia. Nesta hipótese, os titulares dos direitos reais de garantia ou constrições sub-rogam-se no direito da Fiduciante à percepção do saldo que eventualmente restar do produto da venda.

4.10. Após a realização infrutífera dos dois leilões públicos extrajudiciais conforme previsto nesta Cláusula Quarta, resultando na consolidação da propriedade do Imóvel dado em garantia em nome da Fiduciária, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias, melhorias, ajustes, reparos e/ou plantações.

CLÁUSULA QUINTA – VALOR DE VENDA PARA FINS DE LEILÃO

5.1. O valor de alienação do Imóvel corresponde ao valor de R$ 121.000.000,00 (cento e vinte e um milhões de reais) ("Valor do Imóvel"); conforme atribuído no laudo de avaliação emitido em 08 de agosto de 2025, elaborado pela Colliers Technical Services Ltda. (CREA 2353571) ("Laudo de Avaliação do Imóvel" e "Empresa Avaliadora", respectivamente). O Valor do Imóvel será considerado como valor mínimo de mercado para fins de leilão ("Valor Mínimo do Imóvel para Leilão Público"), conforme o disposto no parágrafo único do artigo 24 da Lei 9.514.

5.2. Nos termos da Cláusula 1.4 acima, o Laudo de Avaliação do Imóvel será anualmente atualizado, inclusive para fins de apuração do LTV Máximo. Sem prejuízo, (i) o Agente Fiduciário, a qualquer momento e desde que de forma justificada, poderá solicitar a elaboração/atualização do Laudo de Avaliação do Imóvel, caso venha a ser necessário para fins de suas obrigações regulatórias, sobretudo da obrigação de acompanhamento da suficiência da garantia; e (ii) a Fiduciante, por meio deste, se compromete a informar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário acerca da ocorrência de qualquer fato que possa, de qualquer forma, depreciar a garantia objeto deste Instrumento, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tiverem ciência da ocorrência de referido fato.

5.3. A eventual atualização do Valor Mínimo do Imóvel para Leilão Público e/ou do valor venal independe de celebração de aditamento a este Instrumento, sendo que caso o Valor do Imóvel convencionado neste Instrumento seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, este último será o valor mínimo para efeito de venda do Imóvel no primeiro leilão.

5.4. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia conforme disposto na Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, será considerado o Valor

D4Sign 4af0f8cc-853e-4578-9a99-743da05c1eeb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

do Imóvel indicado na Cláusula 5.1 acima, sem prejuízo do disposto na Cláusula 5.2 acima.

CLÁUSULA SEXTA – CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

6.1. Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena do Imóvel em seu favor, a Fiduciante deverá apresentar ao Cartório o respectivo termo de liberação emitido pela Fiduciária, na forma do **Anexo I** a este Instrumento ("Termo de Liberação"), de forma a consolidar na pessoa da Fiduciante a plena propriedade do Imóvel. O referido Termo de Liberação deverá ser emitido pela Fiduciária no prazo de até 30 (trinta) dias contados da emissão pelo Agente Fiduciário do termo de quitação dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização.

6.1.1. A Fiduciante se compromete, desde já, a envidar os melhores esforços para proceder ao cancelamento do registro da propriedade fiduciária perante o Cartório antes do prazo indicado na Cláusula 6.1 acima.

CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA FIDUCIANTE

7.1. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas pela Fiduciante neste Instrumento, nos demais Documentos da Operação e aquelas decorrentes da legislação, a Fiduciante obriga-se a:

(i) cumprir o disposto em cada Documentos da Operação de que seja parte, neste Instrumento e/ou em lei aplicável;

(ii) tempestivamente cumprir os requisitos e dispositivos legais que no futuro possam vir a ser necessários para a existência, validade ou eficácia da presente Alienação Fiduciária, devendo, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da solicitação por escrito nesse sentido, comprovar à Fiduciária que adotou ou que está adotando as medidas cabíveis para atender referidas solicitações;

(iii) defender, tempestivamente e de forma adequada, os direitos da Fiduciária sobre o Imóvel, contra quaisquer reivindicações e demandas de terceiros, mantendo a Fiduciária indene e a salva de todas e quaisquer responsabilidades, custos e despesas necessárias e comprovadas (incluindo honorários e despesas advocatícios): **(a)** referentes ou provenientes de qualquer atraso no pagamento dos tributos e demais encargos incidentes ou devidos relativamente ao Imóvel; e/ou **(b)** referentes ou resultantes de qualquer inconsistência, incorreção, insuficiência ou violação das

D4Sign 4af0f8cc-853e-4578-9a99-743da05c1eeb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

declarações dadas pela Fiduciante ou obrigações por esta assumidas neste Instrumento;

(iv) não **(a)** vender, ceder, transferir, permutar, renunciar, prometer realizar quaisquer destes atos ou, a qualquer título alienar ou outorgar qualquer opção de compra ou venda sobre o Imóvel; **(b)** criar qualquer Ônus, encargo ou gravame sobre o Imóvel, salvo os Ônus resultantes deste Instrumento e do Contrato de Locação; **(c)** restringir, depreciar ou diminuir, ou realizar qualquer ato que possa vir a resultar em qualquer restrição, depreciação, diminuição ou prejuízo para a garantia e/ou os direitos criados por este Instrumento; ou **(d)** celebrar quaisquer acordos que, de qualquer forma, direta ou indiretamente, vinculem ou possam criar qualquer Ônus, gravame ou limitação ao direito de dispor do Imóvel, exceto em locações para terceiro;

(v) na hipótese de ser verificado qualquer Ônus, encargo ou gravame sobre o Imóvel, obter medida judicial suspendendo o respectivo ônus, encargo ou gravame no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis contado da data de verificação do respectivo Ônus, encargo ou gravame;

(vi) não praticar qualquer ato que possa invalidar, restringir, limitar e/ou alterar a procuração e/ou os poderes outorgados nos termos previstos na Cláusula 9.1 abaixo e no **Anexo II** a este Instrumento, obrigando-se a renovar a procuração outorgada pelo maior prazo permitido pelo seu contrato social, e assim sucessivamente, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, o que ocorrer primeiro observado que os atos permitidos nos termos deste Instrumento não são considerados atos que geram depreciação ou ameaça à presente Alienação Fiduciária;

(vii) a qualquer tempo, durante a vigência deste Instrumento de Alienação Fiduciária, firmar e entregar todos os instrumentos e documentos (inclusive quaisquer alterações ou aditamentos ao presente Instrumento de Alienação Fiduciária), bem como tomar todas as medidas cabíveis que a Fiduciária solicite por escrito a fim de conservar a validade e manter a eficácia desta Alienação Fiduciária, ou para permitir que a Fiduciária possa conservar e proteger o exercício e execução dos respectivos direitos e recursos assegurados em decorrência deste Instrumento ou da lei aplicável;

(viii) manter e preservar a titularidade válida e plena do Imóvel, bem como sobre o direito real de garantia constituído nos termos deste Instrumento e eventuais aditamentos, mantendo-a em sua posse mansa e pacífica, livre e desembaraçada de quaisquer Ônus (exceto pela Alienação Fiduciária constituída neste Instrumento e pelo Contrato de Locação) e de quaisquer ações de arresto, sequestro ou penhora e em perfeito estado

D4Sign 4af0f8cc-853e-4578-9a99-743da05c1eeb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

de segurança e utilização;

(ix) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a presente Alienação Fiduciária sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, exceto pelo expressamente autorizado por meio deste Instrumento de Alienação Fiduciária;

(x) notificar a Fiduciária, **(a)** a respeito de qualquer acontecimento e seus desdobramentos (incluindo, mas não limitado, a instauração de processos judiciais, arbitrais e/ou administrativos envolvendo o Imóvel) que possa vir a depreciar ou ameaçar de forma relevante e que possa impactar a garantia prestada neste Instrumento, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da ciência de tal acontecimento; e/ou **(b)** acerca de qualquer desapropriação, penhora, arresto ou qualquer medida judicial, arbitral e/ou administrativa de efeito similar que recaia sobre o Imóvel no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado de referida ciência;

(xi) pagar ou fazer com que o contribuinte definido na legislação tributária pague, antes da incidência de qualquer multa, penalidades, juros ou despesas, todos os tributos e contribuições incidentes sobre o Imóvel pelos quais seja responsável nos termos da legislação tributária, exceto aqueles que sejam discutidos de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua exigibilidade suspensa;

(xii) fornecer, ou tomar todas as medidas cabíveis para que seja fornecida, qualquer informação ou documento adicional não indicado em qualquer outro inciso ou Cláusula deste Instrumento relacionado ao Imóvel que a Fiduciária possa vir a, razoavelmente, solicitar, em até 10 (dez) Dias Úteis da solicitação, ou, em caso de ocorrência de um inadimplemento e/ou um Evento de Recompra Compulsória, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a solicitação enviada pela Fiduciária, de forma a permitir que a Fiduciária verifique o cumprimento das obrigações ora assumidas e execute, caso aplicável, as disposições do presente Instrumento;

(xiii) tratar qualquer sucessor da Securitizadora como se fosse signatário original deste Instrumento, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos à Securitizadora nos termos deste Instrumento;

(xiv) dar ciência deste Instrumento e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos

D4Sign 4af0f8cc-853e-4578-9a99-743da05c1eeb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

os seus termos e condições, responsabilizando-se integralmente pelo cumprimento de suas obrigações assumidas neste Instrumento;

(xv) cumprir, mediante o recebimento de comunicação escrita enviada pela Fiduciária na qual a Fiduciária declare que ocorreu qualquer inadimplemento ao presente Instrumento, observados os procedimentos descritos neste Instrumento e nos Documentos da Operação, as instruções por escrito razoavelmente emanadas da Fiduciária para consolidação da propriedade objeto da Alienação Fiduciária;

(xvi) comunicar à Fiduciária, caso tenha ciência de qualquer acontecimento relacionado ao Imóvel que possa depreciar ou ameaçar a higidez, de forma relevante, da Alienação Fiduciária objeto deste Instrumento, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado do conhecimento de tal fato;

(xvii) manter, conforme aplicável, todas as autorizações necessárias à assinatura deste Instrumento, bem como ao cumprimento integral de todas as obrigações aqui previstas, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, exceto por aquelas em processo tempestivo de renovação ou cuja ausência não possa causar um Efeito Adverso Relevante (conforme definido no Contrato de Cessão);

(xviii) permitir à Fiduciária inspecionar o Imóvel sempre que desejar, no horário comercial, mediante notificação prévia de 7 (sete) Dias Úteis;

(xix) responsabilizar-se pela existência, exigibilidade, ausência de vícios, consistência e legitimidade da presente Alienação Fiduciária;

(xx) manter a titularidade válida e plena do Imóvel;

(xxi) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, o Imóvel;

(xxii) responder por todo e qualquer passivo que eventualmente decorra do Imóvel, tais como, mas não se limitando, àqueles relativos a questões tributárias, ambientais, trabalhistas e de direito do consumidor;

(xxiii) fornecer, em até 10 (dez) Dias Úteis da referida solicitação, eventuais informações e comprovações referentes aos Laudos de Avaliação do Imóvel e/ou Laudos de Avaliação Anual que tenham sido: (i) requeridas por autoridades competentes; ou (ii)

D4Sign 4af0f8cc-853e-4578-9a99-743da05c1eeb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

solicitadas pela Fiduciária e/ou pelo Agente Fiduciário, observado o disposto nas Cláusulas 5 e 6 deste Instrumento;

(xxiv) obter todos os registros, averbações e aprovações que vierem a ser exigidos pela legislação aplicável para o fim de permitir que a Fiduciária, exerça integralmente os direitos que lhes são aqui assegurados.

7.2. Sem prejuízo da Cláusula 7.1 acima, a Fiduciária reserva o direito de, a qualquer tempo, mediante notificação enviada com antecedência não inferior a 10 (dez) Dias Úteis à Fiduciante, exigir comprovantes de pagamento dos tributos, despesas e encargos, ou de quaisquer outras contribuições. A observância do prazo mínimo previsto acima fica automaticamente dispensada caso a demanda pelos comprovantes seja oriunda de qualquer órgão do Poder Público.

7.3. Se a Fiduciante deixar de cumprir, desde que após comunicação por escrito pela Fiduciária, qualquer avença de sua exclusiva responsabilidade contida no presente Instrumento, a Fiduciária poderá cumprir referida avença, ou providenciar o seu cumprimento, sendo certo que as Cedentes serão responsáveis por todas as despesas comprovadamente incorridas pelos titulares dos CRI, inclusive pelas despesas incorridas para a assinatura, celebração, registro e formalização deste Instrumento, devendo reembolsar a Fiduciária e/ou os titulares dos CRI no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da apresentação dos comprovantes de despesas. O eventual cumprimento de tais obrigações pela Fiduciária e/ou pelos titulares dos CRI não isenta as Cedentes, ou a Fiduciante conforme aplicável, das consequências decorrentes da caracterização de descumprimento de obrigação.

CLÁUSULA OITAVA – DECLARAÇÕES DA FIDUCIANTE

8.1. A Fiduciante declara e assegura à Fiduciária que, nesta data:

(i) está devidamente constituída e validamente existente segundo as Leis da República Federativa do Brasil, bem como possui os poderes necessários para celebrar o presente Instrumento e cumprir integralmente com suas obrigações nele previstas;

(ii) está devidamente autorizada a celebrar este Instrumento e a cumprir com todas as obrigações nele previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e, contratuais e estatutários necessários para tanto;

(iii) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Instrumento e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;

D4Sign 4af0f8cc-853e-4578-9a99-743da05c1eeb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(iv) a celebração, o cumprimento deste Instrumento pela Fiduciante e a consumação das operações nele previstas foram validamente autorizadas nos termos da lei e de seu contrato social e de outros documentos societários aplicáveis;

(v) este Instrumento não configura uma operação com partes relacionadas;

(vi) o presente Instrumento foi validamente celebrado pela Fiduciante e constitui obrigação legal, válida e vinculante da Fiduciante, exequível contra a Fiduciante de acordo com seus termos e condições, não existindo qualquer fato impeditivo à celebração deste Instrumento;

(vii) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas neste Instrumento (a) não infringem os atos constitutivos da Fiduciante; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Fiduciante seja parte e/ou pelos quais quaisquer de seus ativos estejam sujeitos; (c) não resultarão em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento dos quais a Fiduciante seja parte e/ou pelos quais quaisquer de seus respectivos ativos estejam sujeitos; ou (2) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo da Fiduciante, com exceção da Alienação Fiduciária aqui prevista; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Fiduciante e/ou quaisquer de seus respectivos ativos estejam sujeitos; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Fiduciante e/ou quaisquer de seus respectivos ativos;

(viii) exceto pelo registro deste Instrumento perante o Cartório, nenhum protocolo, registro, autorização, consentimento, licença ou aprovação por parte de autoridade governamental ou terceiro (incluindo credores) será exigido relativamente à celebração do presente Instrumento pela Fiduciante, à consumação pela Fiduciante das operações aqui previstas e/ou para a excussão da Alienação Fiduciária;

(ix) os representantes legais que assinam este Instrumento têm poderes para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(x) a celebração deste Instrumento e o cumprimento das suas obrigações nele previstas observam os limites e requisitos legais previstos na legislação aplicável à Fiduciante;

D4Sign 4af0f8cc-853e-4578-9a99-743da05c1eeb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(xi) as previsões dos Documentos da Operação consubstanciam-se em relações jurídicas regularmente constituídas, válidas e eficazes;

(xii) é a única e legítima proprietária do Imóvel;

(xiii) **(a)** exceto pelo Contrato de Locação, o Imóvel se encontra livre e desembaraçado de quaisquer Ônus, bem como de quaisquer atos, decretos, pedidos, invasões, investidas, dívidas ou demandas, sejam em âmbito fático, administrativo, judicial ou extrajudicial, que de ordem obrigacional, tributária, real, possessória, reipersecutória, demarcatória, expropriatória, desapropriatória, minerária ou protetiva ao meio ambiente ou ao patrimônio histórico cultural (incluindo, sem qualquer limitação, a determinação de tombamentos), que objetive o Imóvel e que possam, em conjunto ou individualmente, colocar em risco, gravar ou limitar a plena posse e propriedade sobre o Imóvel; **(b)** não há feitos ajuizados fundados em ações reais ou pessoais reipersecutórias, reclamações, ações civis públicas, processos, investigações e/ou reclamações, perante qualquer juízo, tribunal arbitral e/ou autoridade governamental, em relação a questões relacionadas à titularidade e/ou posse do Imóvel; **(c)** não tem conhecimento de qualquer processo de desapropriação, encampação ou confisco, adjudicação, tombamento, nem mesmo declaração de interesse ou utilidade pública por qualquer autoridade governamental com ou sem o pagamento da respectiva indenização envolvendo o Imóvel, bem como não existe sobre o Imóvel qualquer restrição vinculada a processos de doações para benfeitorias viárias em favor de qualquer órgão público de qualquer esfera de poder, ou ainda, para a respectiva municipalidade; e **(d)** no seu melhor conhecimento, não existe qualquer litígio, processo, arbitragem, reclamação, investigação, inquérito, protesto de títulos e documentos, denúncia, procedimento de natureza civil ou regulatória, medida judicial ou administrativa, ou qualquer outra reclamação pendente perante quaisquer órgãos dos Poderes Judiciário, Legislativo, Executivo, Ministério Público, árbitro ou mediador, envolvendo o Imóvel;

(xiv) adquiriu o Imóvel de forma regular, possuindo sobre o Imóvel título bom, válido e negociável, tendo a Fiduciante integralmente cumprido todas as obrigações estabelecidas no título aquisitivo;

(xv) para todos os fins de direito e observando se a alocação de riscos descrita no artigo 421 A, inciso II, da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), o Imóvel dado em garantia no âmbito deste Instrumento não representa bens de capital e/ou bens essenciais da Fiduciante, inclusive para fins de leis de falência, insolvência ou recuperação judicial e extrajudicial, incluindo, mas não se limitando à

D4Sign 4af0f8cc-853e-4578-9a99-743da05c1eeb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada;

(xvi) o Imóvel não é foreiro à União, Estado ou Município, nem a qualquer outra autoridade governamental;

(xvii) não tem conhecimento do fato de o Imóvel estar localizado em área que, nesta data, a lei conceitua como de entorno de outro bem tombado;

(xviii) não há qualquer permissão, licença, autorização ou consentimento nas esferas federal, estadual, municipal ou de qualquer outra localidade que não tenham sido recebidos e que sejam necessários para consumar a presente Alienação Fiduciária;

(xix) o Imóvel não possui quaisquer débitos ou obrigações pendentes perante quaisquer autoridades governamentais ou terceiros, incluindo, mas não se limitando a, qualquer débito relacionado aos foros e laudêmios, às contribuições aplicáveis e às obrigações e encargos condominiais aplicáveis e todos os tributos incidentes sobre o Imóvel e/ou decorrentes da exploração do Imóvel foram devidamente pagos à autoridade governamental competente, não havendo nenhum passivo fiscal pendente, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e para as quais tenha sido obtido efeito suspensivo ou cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante;

(xx) não há qualquer acordo, renúncia, entendimentos com qualquer inquilino, com exceção de locações existente e futuras, município ou qualquer outra autoridade, que afetem, nesta data, o Imóvel;

(xxi) não concedeu a terceiros quaisquer opções para adquirir o Imóvel, no todo ou em parte, não tendo o Imóvel sido objeto de promessas, opções, compromissos de venda e compra ou cessão de quaisquer naturezas que não tenham sido levados a registro perante o Cartório;

(xxii) não tem conhecimento da existência de qualquer problema ou risco ambiental que afete ou possa afetar, de forma relevante, o Imóvel, sendo certo que **(a)** o Imóvel possui todas as licenças, autorizações e cadastros ambientais, atualmente exigidos, necessários para a condução das atividades no Imóvel, não tendo conhecimento da existência de impeditivos ou condicionantes à renovação das referidas licenças, autorizações e cadastros ambientais, exceto por aquelas em processo tempestivo de renovação; **(b)** a operação do Imóvel não viola qualquer legislação ambiental ou as

D4Sign 4af0f8cc-853e-4578-9a99-743da05c1eeb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

respectivas licenças, autorizações e cadastros ambientais; **(c)** não tem conhecimento de que o Imóvel está incluído em área de preservação, nem está sujeito a quaisquer outras restrições de natureza ambiental; **(d)** não tem conhecimento de qualquer intervenção em área verde ou área especialmente protegida no Imóvel; **(e)** o gerenciamento dos resíduos líquidos e sólidos é realizado de acordo com a legislação aplicável; e **(f)** não tem conhecimento de que o Imóvel (i) possui qualquer contaminação ambiental; ou (ii) tenha abrigado atividades potencialmente poluidoras, tais como, mas não se limitando a, aterro sanitário, depósito de materiais radioativos, áreas de manuseio de produtos químicos, depósito de material proveniente de indústria química, cemitérios, minerações, hospitais e postos de abastecimento de combustíveis, bem como tenha sofrido qualquer intervenção que possa caracterizar o Imóvel ou seu entorno como área contaminada, área com potencial de contaminação ou área suspeita de contaminação, nos termos da legislação ambiental vigente;

(xxiii) conhece e aceita os termos da emissão dos CRI, conforme previstos no Termo de Securitização, os quais terão como lastro a integralidade dos Créditos Imobiliários, a serem representados pelas CCI;

(xxiv) tem plena ciência dos termos e condições das Obrigações Garantidas assumidas pelas Cedentes;

(xxv) não omitiu nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração adversa de sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo dos titulares de CRI e/ou da Fiduciária;

(xxvi) a Alienação Fiduciária não caracteriza: (i) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil; (ii) infração ao artigo 286 do Código Civil; (iii) fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 do Código de Processo Civil; ou (iv) fraude, conforme previsto no artigo 185, caput da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme alterada, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei 11.101;

(xxvii) possui patrimônio suficiente para cumprir suas obrigações relacionadas ao Imóvel, de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exigíveis nesta data ou em data futura;

(xxviii) a procuração outorgada nos termos da Cláusula 9.1 abaixo e do **Anexo II** a este Instrumento foi devidamente outorgada em conformidade com o seu contrato social,

D4Sign 4af0f8cc-853e-4578-9a99-743da05c1eeb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

conforme aplicável, e assinada pelos seus representantes legais, e confere, validamente, os poderes ali indicados à Securitizadora;

(xxix) não possui vigente qualquer outra procuração ou instrumento com poderes similares aqueles previstos na Cláusula 9.1 abaixo a quaisquer terceiros com relação ao Imóvel;

(xxx) não foi citada, notificada ou intimada, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao Imóvel;

(xxxi) mantem e manterá o Imóvel em perfeito estado de segurança e utilização dentro dos fins a que se destina, bem como fará as obras, manutenções, benfeitorias e os reparos julgados necessários;

(xxxii) não há qualquer reivindicação, demanda, ação judicial, pessoal ou real, inquérito ou procedimento arbitral, processo judicial ou administrativo pendente, ajuizado, instaurado ou requerido perante qualquer árbitro, juízo ou qualquer outra autoridade com relação ao Imóvel e à Alienação Fiduciária ora constituída que, por si ou em conjunto com qualquer outro, tenha afetado ou possa vir a afetar a presente Alienação Fiduciária, declarando estar em dia com todas as suas obrigações legais e regulatórias relativas à propriedade do Imóvel, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e para as quais tenha sido obtido efeito suspensivo;

(xxxiii) a Fiduciante declara que, nesta data, não existem quaisquer restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Imóvel;

(xxxiv) a utilização do Imóvel pela Fiduciante, até a presente data, deu-se em conformidade com o quanto disposto na legislação brasileira aplicável ao Imóvel, especificamente no que tange aos aspectos ambientais, trabalhistas e previdenciários;

(xxxv) a Alienação Fiduciária não acarreta o descumprimento de qualquer convenção condominial relativa ao Imóvel; e

(xxxvi) todas as declarações da Fiduciante que constam deste Instrumento são verdadeiras, precisas, consistentes, atuais e suficientes em todos os seus aspectos, nas datas em que foram prestadas.

8.2. A Fiduciante será responsável por eventuais prejuízos que decorram da inveracidade,

D4Sign 4af0f8cc-853e-4578-9a99-743da05c1eeb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

inconsistência, insuficiência, incompletude ou inexatidão comprovadas das declarações prestadas por eles. As declarações prestadas neste instrumento são em adição e não em substituição àquelas prestadas em quaisquer dos demais Documentos da Operação.

8.3. A Fiduciante se compromete a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis a Securitizadora caso quaisquer das declarações aqui prestadas por cada um deles revelem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas, inconsistentes, insuficientes, desatualizadas ou incorretas na data em que foram prestadas.

CLÁUSULA NONA – MANDATOS

9.1. A Fiduciante nomeia, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, a Fiduciária como sua procuradora (inclusive tendo a Fiduciária poderes de substabelecimento) para tomar, em nome da Fiduciante, qualquer medida com relação exclusivamente às matérias previstas no **Anexo II** a este Instrumento.

9.2. A Fiduciante obriga-se a manter válida e, se for o caso, renovar o mandato outorgado nos termos desta Cláusula e do **Anexo II** a este Instrumento, pelo maior prazo permitido no contrato social da Fiduciante, conforme aplicável, e, assim, sucessivamente, até que a Alienação Fiduciária esteja devidamente registrada na matrícula do Imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA– PRAZO DO INSTRUMENTO

10.1. O presente Instrumento passará a viger a partir da sua data de assinatura e deverá permanecer em pleno vigor até a liquidação integral de todas as Obrigações Garantidas assumidas pelas Cedentes ou a recompra da totalidade dos Créditos Imobiliários referentes ao Imóvel, tal como expressamente confirmado, por escrito, pela Fiduciária, nos termos deste Instrumento, restando claro que o cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa na exoneração proporcional da presente Alienação Fiduciária.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas neste Instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

D4Sign 4af0f8cc-853e-4578-9a99-743da05c1eeb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

11.2. O disposto na Cláusula 11.1 acima prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

11.3. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

11.4. As obrigações constituídas por este Instrumento são extensivas e obrigatórias aos cessionários, promitentes cessionários, herdeiros e sucessores a qualquer título das Partes.

11.5. A Fiduciante responde por todas as despesas necessárias à constituição da presente Alienação Fiduciária, compreendendo aquelas relativas a emolumentos e despachantes para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas, de Serviço de Registro de Imóveis e de Serviço de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido em decorrência da presente Alienação Fiduciária.

11.6. As Partes autorizam e determinam, desde já, todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente Instrumento. Ademais, caso haja qualquer imperfeição na descrição do Imóvel, as Partes, desde já, expressamente autorizam os respectivos registradores imobiliários para que a intercorrência seja superada pelas características, descrições e confrontações contidas na correspondente matrícula, para que se atenda ao princípio registrário da especialidade objetiva, nos termos do que estabelece a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, em seus artigos 176 e seguintes, para que não haja necessidade de aditamentos deste Instrumento por tal motivo.

11.7. As Partes comprometem-se, ainda, a colaborar para o cumprimento tempestivo de eventuais exigências formuladas pelo Cartório, para fins de registro desta Alienação Fiduciária e seus eventuais aditamentos. O presente Instrumento poderá ser aditado, sem necessidade de qualquer aprovação da Fiduciária e dos Titulares dos CRI, em decorrência de exigências formuladas pelo Cartório.

11.8. Fica desde logo estipulado que o presente Instrumento revoga e substitui todo e qualquer entendimento havido entre as Partes anteriormente a esta data sobre o mesmo objeto.

11.9. Comunicações. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Instrumento deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

D4Sign 4af0f8cc-853e-4578-9a99-743da05c1eeb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Para a Fiduciante:
SUKCES KLAPON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.
Avenida Ibirapuera, n° 2.332, bloco II, conjunto 111, Indianópolis
CEP 04.028-900, São Paulo – SP
At.: César Augusto Pires Viana
Telefone: (11) 5035-1866
E-mail: cesar.viana@succespar.com.br

Para a Fiduciária:
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

11.10. As comunicações referentes a este Instrumento serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "*aviso de recebimento*" expedido pela Empresa Brasileira de Correios, bem como quaisquer outros serviços de entrega que ofereçam protocolo de recebimento, nos endereços acima, ou por envio via Portal de Atendimento da Fiduciária, na data de envio da solicitação por meio da criação de um novo ticket de atendimento, o que será confirmado pelo envio de e-mail, pela Fiduciária ao usuário que abrir uma nova solicitação. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente.

11.11. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente pela Parte que tiver seu endereço alterado.

11.12. Para os fins e efeitos deste Instrumento, em especial da Cláusulas Quarta acima, as Partes estabelecem, agindo de boa-fé e em comum acordo, tendo em vista a omissão da Lei 9.514, que a presente Alienação Fiduciária e/ou as Obrigações Garantidas poderão ser executadas no todo ou em parte, em procedimento único ou em procedimentos simultâneos ou sucessivos, a critério da Fiduciária, conforme deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral.

11.13. As Partes declaram que este Instrumento integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica da Oferta. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações das Partes neste documento deverá ser solucionado levando em consideração uma

D4Sign 4af0f8cc-853e-4578-9a99-743da05c1eeb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

análise sistemática de todos os Documentos da Operação.

11.14. Entende-se por "Dia(s) Útil(eis)" qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

11.15. Definições. Exceto se expressamente indicado neste Instrumento: (i) palavras e expressões iniciadas em maiúsculas, não definidas neste Instrumento, terão o significado previsto no Contrato de Cessão ou no Termo de Securitização; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

11.16. Este Instrumento poderá ser celebrado por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

11.17. Este Instrumento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

11.18. Identidade e Capacidade das Partes. A verificação da regularidade da representação das Partes e a identificação dos presentes foram feitas em vistas aos documentos supracitados e neste ato exibidos nas formas autorizadas pelas normas aplicáveis, estando os presentes plenamente capazes e em gozo de perfeito juízo e entendimento. Os referidos representantes declararam, em relação às sociedades que ora representam, sob responsabilidade pessoal, que não existem outros atos societários mais atuais aos retro indicados ou que de algum modo os alterem. Os presentes declaram que todos os dados de qualificação pessoal acima mencionados são verdadeiros e estão atualizados.

11.19. Da Ressalva. Ficam ressalvados eventuais erros, omissões ou direitos de terceiros.

11.20. Substituição dos acordos anteriores. Este Instrumento substitui todos os acordos anteriormente negociados entre as Partes.

11.21. Validade, legalidade e exequibilidade. Se uma ou mais disposições contidas neste

D4Sign 4af0f8cc-853e-4578-9a99-743da05c1eeb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Instrumento forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

11.22. Execução das obrigações de fazer. Caso qualquer uma das Partes descumpra qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Instrumento e, notificada para sanar tal inadimplemento, deixe de fazê-lo no prazo assinado na referida notificação, a outra parte, independentemente de qualquer outro aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, poderá requerer, com fundamento no artigo 296, combinado com o artigo 497 e seus parágrafos, ambos do Código de Processo Civil, a tutela específica da obrigação inadimplida ou, a seu juízo, promover execução da obrigação, com fundamento no artigo 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

11.22.1. Para os fins da Cláusula 11.22 acima, as Partes desde já expressamente reconhecem que o comprovante de recebimento da notificação ali mencionada, acompanhado dos documentos que a tenham fundamentado, será bastante para instruir o pedido de tutela específica da obrigação.

11.23. Aditamentos. Toda e qualquer modificação, alteração ou aditamento ao presente Instrumento somente será válido se feito por instrumento escrito, assinado por todas as Partes.

11.24. Título executivo extrajudicial. Este Instrumento constitui título executivo extrajudicial nos termos do inciso I do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes, desde já, que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Instrumento comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

11.25. As Partes desde já reconhecem que, nos termos dos §6º e §9º do art. 22 da Lei 9.514, conforme alterada, a Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão acionar o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, em decorrência do inadimplemento das obrigações garantidas pela propriedade fiduciária original.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – LEI APLICÁVEL E FORO COMPETENTE

12.1. Este Instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

12.2. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste

D4Sign 4af0f8cc-853e-4578-9a99-743da05c1eeb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Instrumento de Alienação Fiduciária, tendo em vista a sede da Securitizadora, nos termos do artigo 63, §1º do Código de Processo Civil.

12.3. E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam este Contrato de forma eletrônica, dispensada a assinatura das testemunhas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º do Código de Processo Civil, obrigando-se por seu inteiro cumprimento, por si, seus herdeiros, cessionários e sucessores, a título singular e universal.

São Paulo/SP, 07 de janeiro de 2026.

(*restante da página intencionalmente deixado em branco*)
(as assinaturas seguem na próxima página)

D4Sign 4af0f8cc-853e-4578-9a99-743da05c1eeb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Página de Assinaturas do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças".

SUKCES KLAPON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.

cesar.viana@succespar.com.br
Assinado
CESAR AUGUSTO PIRES VIANA
00375539921
D4Sign

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

lucas.oliveira@opea.com.br
Assinado
LUCAS FIGUEIREDO DE OLIVEIRA
08938676919
D4Sign

Nome:
Cargo:

thiago.storoli@opea.com.br
Assinado
THIAGO STOROLI LUCAS
47033571860
D4Sign

Nome:
Cargo:

D4Sign 4af0f8cc-853e-4578-9a99-743da05c1eeb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

ANEXO I
MODELO DE TERMO DE LIBERAÇÃO

Pelo presente Termo de Liberação de Garantia ("Termo"), 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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Securitizadora"), na qualidade de atual credora fiduciária no âmbito do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças"*, celebrado em 07 de janeiro de 2026, entre a Securitizadora e a **SUKCES KLAPON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Ibirapuera, n° 2.332, bloco II, conjunto 111, Indianópolis, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.028-900, inscrita no CNPJ sob o nº 61.841.741/0001-90, e registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35267464061 ("Fiduciante" e "Instrumento de Alienação Fiduciária", respectivamente), vem, pelo presente, autorizar e requerer o cancelamento da alienação fiduciária objeto do R. [•] da matrícula nº 197.192 deste 11º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

Exceto se expressamente indicado palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste instrumento, terão o significado previsto no Instrumento de Alienação Fiduciária.

Este termo será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes deste termo.

A Securitizadora autoriza que o Oficial de Registro de Imóveis competente proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente Termo, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste instrumento.

[●], [●] de [●] de [●].

_____

OPEA SECURITIZADORA S.A.

D4Sign 4af0f8cc-853e-4578-9a99-743da05c1eeb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

ANEXO II

MODELO DE PROCURAÇÃO IRREVOGÁVEL DA FIDUCIANTE

Pelo presente instrumento de mandato,

SUKCES KLAPON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Avenida Ibirapuera, n° 2.332, bloco II, conjunto 111, Indianópolis, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.028-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 61.841.741/0001-90, e registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35267464061 ("Outorgante"), neste ato nomeia e constitui como seu bastante procurador, 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 ("Outorgada"), a quem confere específicos e exclusivos poderes para, agindo em seu nome, firmar qualquer documento e praticar qualquer ato em nome da Outorgante necessário para satisfazer eventuais exigências que sejam feitas pelo Cartório (conforme definido no Instrumento de Alienação Fiduciária), em cumprimento ao disposto no "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", datado de 07 de janeiro de 2026, celebrado entre o Outorgante e a Outorgada, conforme alterado, modificado, complementado de tempos em tempos e em vigor ("Instrumento de Alienação Fiduciária").

Esta procuração será válida e eficaz até a data do efetivo registro da Alienação Fiduciária na respectiva matrícula do Imóvel.

Esta procuração é outorgada como condição do Instrumento de Alienação Fiduciária, a fim de assegurar o cumprimento das obrigações estabelecidas no Instrumento de Alienação Fiduciária e é irrevogável e irretratável de acordo com os artigos 684 e 685 do Código Civil.

Esta procuração poderá ser substabelecida a qualquer tempo pelo Outorgado, no todo ou em parte, com ou sem reserva de iguais poderes.

O presente instrumento deverá ser regido e interpretado de acordo com e regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

Os poderes ora outorgados são complementares e não cancelam, revogam ou afetam os poderes conferidos pelas Outorgantes ao Outorgado sob o Instrumento de Alienação Fiduciária.

D4Sign 4af0f8cc-853e-4578-9a99-743da05c1eeb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Os termos iniciados em letra maiúscula e não de outra forma definidos terão, quando aqui utilizados, os respectivos significados a eles atribuídos no Instrumento de Alienação Fiduciária.

A presente procuração é outorgada, em 1 (uma) via, aos 07 de janeiro de 2026, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Brasil.

SUKCES KLAPON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

D4Sign 4af0f8cc-853e-4578-9a99-743da05c1eeb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

ANEXO III

DESCRIÇÃO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

Para fins do artigo 1.362 do Código Civil, do artigo 24 da Lei 9.514 e do artigo 66-B da Lei 4.728, de 14 de julho de 1965, com a nova redação dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, e do Decreto Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, e posteriores alterações, as Obrigações Garantidas possuem as seguintes características:

Valor dos Créditos Imobiliários: R$ 276.000.000,00 (duzentos e setenta e seis milhões de reais);

Data e Prazo de Pagamento: 5.481 (cinco mil quatrocentos e oitenta e um) dias, vencendo, portanto, em 17 de dezembro de 2040, com pagamentos mensais;

Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário, ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos Créditos Imobiliários será atualizado anualmente, pela variação positiva do IPCA/IBGE ("Atualização Monetária"), calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis, desde a 1ª (primeira) Data de Integralização dos CRI ou desde a última Data de Atualização (inclusive), o que ocorrer por último e conforme o caso, até a próxima Data de Atualização (exclusive) ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), nos termos previstos no Termo de Securitização e no Contrato de Locação ("Atualização Monetária"), de acordo com a fórmula prevista no Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários; ;

Juros Remuneratórios: A partir da primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Atualizado incidirão juros remuneratórios correspondentes a 8,7895% (oito inteiros e sete mil oitocentos e noventa e cinco décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração"), nos termos previstos no Termo de Securitização e no Contrato de Locação;

Encargos Moratórios: multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago; além das despesas comprovadamente incorridas para cobrança.

Os termos utilizados no presente anexo com a inicial em maiúscula, que não tenham sido aqui

D4Sign 4af0f8cc-853e-4578-9a99-743da05c1eeb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

definidos, terão o mesmo significado atribuído a tais termos no Contrato de Cessão.

A descrição acima resume certos termos das Obrigações Garantidas e foi elaborada pelas Partes com o objetivo de dar atendimento à legislação aplicável. No entanto, a presente descrição não se destina e não será interpretada de modo a modificar, alterar, ou cancelar e substituir os termos e condições e das demais Obrigações Garantidas ao longo do tempo; tampouco limitará direitos da Cessionária, nos termos do Contrato de Cessão.

D4Sign 4af0f8cc-853e-4578-9a99-743da05c1eeb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

CRI Succespar - Capão Redondo - Alienação Fiduciária de Imóveis SP 07 01 2026 pdf

Código do documento 4af0f8cc-853e-4578-9a99-743da05c1eeb

Assinaturas

CESAR AUGUSTO PIRES VIANA:00375539921
Certificado Digital
cesar.viana@succespar.com.br
Assinou

LUCAS FIGUEIREDO DE OLIVEIRA:08938676919
Certificado Digital
lucas.oliveira@opea.com.br
Assinou

THIAGO STOROLI LUCAS:47033571860
Certificado Digital
thiago.storoli@opea.com.br
Assinou

Eventos do documento

07 Jan 2026, 15:37:29
Documento 4af0f8cc-853e-4578-9a99-743da05c1eeb **criado** por FABIO PORSÉ (0aa1604e-2c6b-4114-8e44-663d437903bd). Email:fabio.porse@succespar.com.br. - DATE_ATOM: 2026-01-07T15:37:29-03:00

07 Jan 2026, 15:44:29
Assinaturas **iniciadas** por FABIO PORSÉ (0aa1604e-2c6b-4114-8e44-663d437903bd). Email: fabio.porse@succespar.com.br. - DATE_ATOM: 2026-01-07T15:44:29-03:00

08 Jan 2026, 14:36:50
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - CESAR AUGUSTO PIRES VIANA:00375539921 **Assinou** Email: cesar.viana@succespar.com.br. IP: 46.140.46.91 (46-140-46-91.static.cablecom.ch porta: 38060). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SAFEWEB RFB v5,CN=CESAR AUGUSTO PIRES VIANA:00375539921. - DATE_ATOM: 2026-01-08T10:36:50-03:00

08 Jan 2026, 15:50:09
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - LUCAS FIGUEIREDO DE OLIVEIRA:08938676919 **Assinou** Email: lucas.oliveira@opea.com.br. IP: 187.57.46.22 (187-57-46-22.dsl.telesp.net.br porta: 48828). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SAFEWEB RFB v5,CN=LUCAS FIGUEIREDO DE OLIVEIRA:08938676919. - DATE_ATOM: 2026-01-08T15:50:09-03:00

08 Jan 2026, 20:26:40

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - THIAGO STOROLI LUCAS:47033571860 **Assinou** Email: thiago.storoli@opea.com.br. IP: 177.188.152.114 (177-188-152-114.dsl.telesp.net.br porta: 23930). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SAFEWEB RFB v5,CN=THIAGO STOROLI LUCAS:47033571860. - DATE_ATOM: 2026-01-08T20:26:40-03:00

Hash do documento original

(SHA256):464ebf129bdbf2db42aace727efdd8780031e1be162f7bc369f4d6f50ad45f5a
(SHA512):67062804ef0a96d7989a8b3d03622c3802bb369f017e514ff18324b2d60af6c8f7fb0efa24f017ffe2e692d36bd2b7bb11429948f2fe0e59c827c102c1b966f7

Esse log pertence **única** e **exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign
Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL
Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IX

CÓPIA DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL RIBEIRÃO PRETO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, com efeitos de escritura pública, por força do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514"), as partes:

SUKCES STRUMIEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Avenida Ibirapuera, n° 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 14, Indianópolis, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.028-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 61.860.393/0001-06, e registrada perante a JUCESP sob o NIRE 35267474694 ("Strumien" ou "Fiduciante"), neste ato representada na forma da Cláusula 7ª do seu contrato social por César Augusto Pires Viana, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 6.774.128-5 SSP-PR, inscrito no CPF sob nº 003.755.399-21, com endereço comercial na sede da empresa que ora representa ("Fiduciante"); e

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 477, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no CNPJ sob o n° 02.773.542/0001-22 e perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.157.648, neste ato representada na forma do artigo 30 do seu Estatuto Social por por **Thiago Storoli Lucas**, brasileiro, solteiro, maior, administrador, portador da cédula de identidade RG nº 45.171.688-7-SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº 470.335.718-60, e por **Lucas Figueiredo De Oliveira**, brasileiro, coordenador de estruturação, solteiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 12.504.940-0 e inscrito no CPF sob nº 089.386.769-19 ("Securitizadora", "Fiduciária" ou "Emissora").

(sendo a Fiduciante e a Fiduciária doravante designadas, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte");

CONSIDERANDO QUE

(i) a Fiduciante, em conjunto com a (i) **SUKCES GAMON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 61.873.104/0001-03; (ii) **SUKCES STRUMIEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.,** inscrita no CNPJ sob o nº 61.860.393/0001-06; (iii) **SUKCES RZEKA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 60.507.656/0001-27; e (iv) **SUKCES KLAPON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 61.841.741/0001-90, (sendo as sociedades indicadas nos itens (i) a (iv), em conjunto com

D4Sign 0eb7d246-b9f8-4f43-80a2-bc3787d0f8cb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

a Fiduciante, as "Cedentes") são proprietárias de determinados imóveis descritos no Anexo I do Contrato de Cessão (conforme abaixo definido) ("Imóveis da Operação"), os quais são objeto dos contratos de locação celebrados entre as Cedentes e a **SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 06.057.223/0001-71, na qualidade de locatária ("Devedora"), conforme identificados no Anexo I do Contrato de Cessão ("Contratos de Locação");

(ii) as Cedentes são titulares da totalidade dos direitos creditórios oriundos dos Contratos de Locação, os quais incluem a totalidade dos aluguéis mensais, bem como, conforme aplicável, dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, seguros, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos legais e/ou contratuais decorrentes dos Contratos de Locação (quando em conjunto, os "Créditos Imobiliários");

(iii) a Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, sob o n.º 477, categoria S1, nos termos da Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 6º da Lei 9.514 e da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei n.º 14.430");

(iv) por meio do "*Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", celebrado em 24 de dezembro de 2025 entre as Cedentes e a Securitizadora ("Contrato de Cessão"), as Cedentes cederam à Securitizadora a totalidade dos Créditos Imobiliários, os quais são representados por 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário integrais ("CCI"), emitidas nos termos da *"Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças",* celebrada em 24 de dezembro de 2025 entre a Fiduciária e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Bairro Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente);

(v) os Créditos Imobiliários representados pelas CCI foram vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 488ª emissão, em série única, da Securitizadora ("Emissão" e

D4Sign 0eb7d246-b9f8-4f43-80a2-bc3787d0f8cb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

"CRI", respectivamente), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 488ª (Quadringentésima Octogésima Oitava) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastrados em Créditos Imobiliários Devidos pela Sendas Distribuidora S.A.*" celebrado em 22 de dezembro de 2025 entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, conforme aditado **(**"Termo de Securitização"), sendo que os CRI são objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII, alínea (a) da Resolução CVM n.º 160, de 13 de junho de 2022 ("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, conforme definidos nos artigos 11 e, conforme aplicável, 13, da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente);

(vi) no âmbito da Operação de Securitização, em garantia das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), além da presente Alienação Fiduciária (conforme abaixo definido), regulada por meio deste Instrumento (conforme abaixo definido), os Créditos Imobiliários serão garantidos: (i) pela alienação fiduciária de cada um dos Imóveis da Operação (em conjunto com a presente Alienação Fiduciária, as "Alienações Fiduciárias dos Imóveis da Operação"), nos termos de instrumentos de constituição de alienação fiduciária de imóveis celebrados e/ou a serem celebrados com cada uma das Cedentes e a Fiduciária (em conjunto com o presente Instrumento, os "Instrumentos das Alienação Fiduciária"); e, (ii) pelo Endosso dos Seguros (conforme definido no Contrato de Cessão) (sendo as Alienações Fiduciárias dos Imóveis da Operação, em conjunto com o Endosso, as "Garantias");

(vii) fazem parte da Oferta os seguintes documentos (em conjunto, "Documentos da Operação"): (i) os Contratos de Locação; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) as CCI; (iv) os Instrumentos de Alienação Fiduciária; (v) o Contrato de Cessão; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) o Termo de Securitização; (viii) as intenções de investimento nos CRI; (ix) os avisos, anúncios e comunicados divulgados no âmbito da Oferta; (x) quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento nos CRI; e (xi) os demais instrumentos celebrados ou que venham a ser celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta e demais contratos, anexos, e outros títulos e documentos firmados no âmbito dos instrumentos acima referidos (conforme prorrogados, alterados e/ou aditados de tempos em tempos);

(viii) a Fiduciante é a proprietária do imóvel objeto da matrícula nº 11.731 do Segundo Oficial de Registro de Imóvel de Ribeirão Preto, estado de São Paulo ("Cartório" e "Imóvel", respectivamente);

D4Sign 0eb7d246-b9f8-4f43-80a2-bc3787d0f8cb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(ix) em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante concordou em alienar fiduciariamente, em favor da Fiduciária, em benefício único e exclusivo do patrimônio separado dos CRI, o Imóvel, nos termos deste Instrumento; e

(x) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Instrumento, tendo sido devidamente assistidas por advogados ao longo da negociação dos documentos da Operação de Securitização, cuja celebração e execução são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM, na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*" ("Instrumento") que se regerá pelos termos e condições refletidos nas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições legais aplicáveis.

CLÁUSULA PRIMEIRA – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento: (i) dos Créditos Imobiliários; (ii) da totalidade das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários; (iii) da totalidade das obrigações pecuniárias ou não, assumidas pelas Cedentes nos termos do Contrato de Cessão, tais como a Recompra Compulsória e a Multa Indenizatória (conforme definidos no Contrato de Cessão); e (iv) de todos e quaisquer tributos, taxas, honorários advocatícios e despesas judiciais e/ou extrajudiciais incidentes sobre a excussão das Garantias ("Obrigações Garantidas"), a Fiduciante aliena e transfere fiduciariamente, de forma irrevogável e irretratável, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, em favor da Fiduciária e seus respectivos sucessores e eventuais cessionários permitidos, livre e desembaraçado de quaisquer Ônus (conforme abaixo definido), gravames ou restrições, o Imóvel, nos termos da Lei 9.514, bem como todo e qualquer direito relativo ao Imóvel que esta detenha ou venha a possuir, nos termos e condições previstos neste Instrumento ("Alienação Fiduciária").

1.1.1. A presente Alienação Fiduciária abrange a propriedade do Imóvel, e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações nele já realizadas ou a serem realizadas, quer sejam vinculados por acessão física, industrial ou natural, independentemente da espécie ou natureza, incluindo todos os produtos, subprodutos, resíduos de valor econômico e outros frutos sob qualquer forma desenvolvidos, explorados ou obtidos a partir do Imóvel, ainda que não averbados na matrícula do Imóvel, a qual, no momento da realização da prenotação do presente Instrumento, bem como eventuais matrículas que venham a suceder a atual matrícula do Imóvel,

D4Sign 0eb7d246-b9f8-4f43-80a2-bc3787d0f8cb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

incluindo, mas não se limitando, em decorrência de eventuais desmembramentos, desdobramentos, estremações, incorporação imobiliária, loteamentos urbanos e/ou rurais (conforme o caso) futuros, independentemente de qualquer outra formalidade, recaindo o presente Ônus no Imóvel, não podendo a Fiduciante ou, conforme o caso, qualquer terceiro, invocar direito de indenização ou de retenção, independentemente do título ou pretexto no que se refere ao Imóvel. Para os fins deste Instrumento, "Ônus" significa (i) qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, bloqueio judicial, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, (ii) qualquer outro ônus ou gravame, real ou não, ou (iii) qualquer promessa ou compromisso de realizar qualquer dos atos acima.

1.1.2. Nos termos do inciso IV do artigo 24 da Lei 9.514, a Fiduciante declara que o Imóvel foi adquirido de acordo com o seguinte título, o qual se encontra em fase de registro no Cartório, e garante que o Imóvel é de sua exclusiva propriedade, e se encontra totalmente livre e desembaraçado de quaisquer Ônus e/ou gravames, adquirido por meio de *Escritura Pública de Venda e Compra Imobiliária* lavrada em 30 de dezembro de 2025, às fls. 051/054, Livro nº 1185, no 30º Tabelião de Notas da Comarca de Capital de São Paulo.

1.1.3. A partir da constituição da presente Alienação Fiduciária, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, a Fiduciante obriga-se a (i) manter o Imóvel, assim como os bens e direitos a ele subjacentes, sempre livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, além dos decorrentes desta Alienação Fiduciária; e (ii) não transmitir ou ceder ou, de qualquer outra forma, dispor do Imóvel e/ou bens e direitos a ele subjacentes. Qualquer constituição de outro Ônus sobre o Imóvel e/ou os bens e direitos a ele subjacentes que não a presente Alienação Fiduciária dependerá de aprovação prévia dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, conforme previsto no Termo de Securitização.

1.1.4. Para os fins da Cláusula 1.1 acima, a Fiduciária declara conhecer e aceitar, bem como ratificar, todos os termos e condições do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação.

1.1.5. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente Alienação Fiduciária.

1.2. Operar-se-á a transferência da propriedade fiduciária do Imóvel, pela Fiduciante à Fiduciária, mediante o registro, às expensas da Fiduciante, deste Instrumento perante o Cartório, e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

D4Sign 0eb7d246-b9f8-4f43-80a2-bc3787d0f8cb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

1.2.1. Mediante o registro deste Instrumento perante o Cartório estará constituída a propriedade fiduciária sobre o Imóvel, em nome da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciante, possuidora direta com direito à utilização do Imóvel, enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo cumpridas e a Fiduciária possuidora indireta do Imóvel.

1.2.2. A Fiduciante deverá apresentar à Fiduciária, bem como encaminhar ao Agente Fiduciário, comprovação do registro deste Instrumento perante o Cartório em até 5 (cinco) Dias Úteis após a data em que o procedimento tiver sido concluído, sendo certo que, para tanto, deverá enviar também as cópias das respectivas matrículas atualizadas do Imóvel com a evidência do registro da presente Alienação Fiduciária.

1.2.3. A Fiduciante se obriga a (i) realizar a prenotação deste Instrumento e de seus eventuais aditamentos, conforme o caso, perante o Cartório, em até 7 (sete) Dias Úteis contados de suas respectivas assinaturas; e (ii) proceder ao registro deste Instrumento ou de seus respectivos aditamentos, conforme o caso, perante o Cartório em até 30 (trinta) dias contados da data de prenotação do presente Instrumento ou de assinatura seus eventuais aditamentos, conforme o caso, prazo este que poderá ser prorrogado uma única vez por 30 (trinta) dias adicionais, desde que a Fiduciante demonstre que tomou, diligente e tempestivamente, todas as medidas necessárias para cumprimento das exigências. Caso, por qualquer razão, o registro não ocorra por culpa exclusiva, ato e/ou omissão/inércia do Cartório e/ou da Securitizadora, o prazo de registro deste Instrumento será de até 180 (cento e oitenta) dias contados de sua assinatura.

1.2.4. A posse direta de que ficará investida a Fiduciante, relativamente ao Imóvel, manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo cumpridas, assegurada, nesta hipótese, a livre utilização do Imóvel por sua conta e risco, inclusive mediante locação deste a terceiros, obrigando-se, conforme aplicável, a Fiduciante a manter, conservar e guardar o Imóvel, resguardar a sua posse por todos os meios em direito admitidos, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre este, ou que sejam inerentes à Alienação Fiduciária.

1.2.4.1. A Fiduciária reserva o direito de, a qualquer tempo, mediante notificação enviada com antecedência razoável, não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, exigir comprovantes de pagamento dos referidos tributos, despesas e encargos, ou de quaisquer outras contribuições. A observância do prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis citado acima fica automaticamente dispensada caso a demanda pelos comprovantes seja comprovadamente oriunda de qualquer órgão do Poder Público.

1.2.4.2. As Partes obrigam-se a adotar todas as providências necessárias para viabilizar o registro do presente Instrumento perante o Cartório, devendo atender, de forma diligente e

D4Sign 0eb7d246-b9f8-4f43-80a2-bc3787d0f8cb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

tempestiva, sempre no menor prazo possível e de modo a manter vigente a prenotação realizada, quaisquer exigências que o Cartório venha a fazer, incluindo, mas não se limitando, no que concerne à forma deste Instrumento, devendo adequá-la à forma de escritura pública, às expensas da Fiduciante, caso o seja exigido.

1.3. Nos termos do parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 9.514, não haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária.

1.4. Razão de Garantia. Em qualquer Data de Verificação do LTV Máximo, a razão entre (i) o Saldo Devedor dos CRI; e (ii) o somatório do Valor Atualizado dos Imóveis da Operação objeto das Alienações Fiduciárias dos Imóveis da Operação e dos montantes depositados no Fundo de Garantia LTV (conforme definido no Termo de Securitização), a qual deverá ser igual ou inferior a 65% (sessenta e cinco por cento) ("LTV Máximo").

Para fins desta Alienação Fiduciária:

"Data de Verificação do LTV Máximo" significa cada data de verificação do LTV Máximo, pela Securitizadora, a qual deverá ser realizada anualmente, sendo que a primeira verificação será realizada no dia 20 de dezembro de 2026 e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, ou no Dia Útil imediatamente posterior, se tal dia for final de semana ou feriado.

"Saldo Devedor dos CRI" significa a soma do Valor Nominal Unitário dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) acrescido da respectiva Remuneração (conforme definido no Termo de Securitização) devido no período compreendido entre o último pagamento da Remuneração e o momento da verificação, e dos Encargos Moratórios (conforme no Termo de Securitização), conforme aplicáveis;

"Valor Atualizado dos Imóveis da Operação" significa o valor de mercado dos Imóveis da Operação indicado no último Laudo de Avaliação Anual.

"Laudo de Avaliação Anual" significa o laudo de avaliação anual realizado por qualquer uma das seguintes empresas: (a) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.730.611/0001-10; (b) CBRE Consultoria do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 51.718.575/0001-85; (c) Jones Lang Lasalle Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 00.999.856/0002-01; e (d) B. Internacional Real Estate Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.164.894/0001-80; (todas, em conjunto, "Avaliadoras Elegíveis") e não mais antigo do que 3 (três) meses da respectiva Data de Verificação do LTV Máximo e entregue com no mínimo 10 (dez) Dias Úteis de antecedência de cada Data de Verificação do LTV Máximo.

D4Sign 0eb7d246-b9f8-4f43-80a2-bc3787d0f8cb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

1.5. Sinistros. Caso haja qualquer sinistro patrimonial envolvendo o Imóvel, a Fiduciante deverá comunicar a ocorrência de tal evento à Fiduciária, fornecendo todos os documentos e informações disponíveis a respeito de tal sinistro, em até 3 (três) Dias Úteis de seu conhecimento sobre a ocorrência ("Sinistro" e "Comunicação de Sinistro", respectivamente).

1.6. Em até 30 (trinta) dias contados da Comunicação de Sinistro, a Fiduciante deverá apresentar novo laudo de avalição com a finalidade de verificar se a ocorrência deste Sinistro impactou negativamente o valor do Imóvel, conforme apurado no último laudo de avaliação disponível, neste caso devendo-se ser apurado extraordinariamente o LTV Máximo em até 10 (dez) Dias úteis contados do recebimento pela Securitizadora do novo Laudo de Avaliação.

1.7. Locação do Imóvel. A Fiduciária declara ter pleno conhecimento da existência do "*Instrumento Particular de Contrato de Locação Imóvel Urbano Para Fins Não Residenciais*" celebrado em 21 de outubro de 2025 e seu aditamento datado de 29 de dezembro de 2025, firmados entre as a Fiduciante e a Devedora, tendo por objeto a locação do Imóvel ("Contrato de Locação" e "Locação", respectivamente), devendo a referida Locação ser respeitada em todos os seus termos, cláusulas e condições, inclusive, com relação ao direito de preferência previsto no Contrato de Locação.

1.8. Desapropriação. Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel, a Fiduciária, na qualidade de proprietária fiduciária do Imóvel, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante.

1.8.1. Se no dia de recebimento pela Fiduciária, a justa e prévia indenização ("Indenização") for: (a) superior ao valor das Obrigações Garantidas, a importância que sobejar, será depositada na respectiva conta corrente de titularidade da Fiduciante em até 3 (três) Dias Úteis contados da emissão pelo Agente Fiduciário do Termo de Quitação dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, sob pena a aplicação dos Encargos Moratórios; ou (b) inferior ao valor dos Créditos Imobiliários vinculados ao Imóvel, a Fiduciante ficará responsável pelo pagamento do montante remanescente necessário para completar o valor dos Créditos Imobiliários vinculados ao Imóvel, nos termos da Cláusula 4.1.2., (x), e 4.1.6 do Contrato de Cessão.

1.8.2. Caso os recursos decorridos da Indenização tenham sido indevidamente depositados em favor da Fiduciante, esta deverá transferir tais montantes para a Conta Arrecadadora, em até 3 (três) Dias Úteis, sob pena da aplicação dos Encargos Moratórios, e serão integralmente utilizados para pagamento dos Créditos Imobiliários vinculados ao Imóvel. Após o cumprimento dos Créditos Imobiliários vinculados ao Imóvel, o valor que sobejar deverá ser devolvido à Fiduciante

D4Sign 0eb7d246-b9f8-4f43-80a2-bc3787d0f8cb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

em até 2 (dois) Dias Úteis contados da emissão pelo Agente Fiduciário do termo de quitação dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, sob pena de aplicação dos Encargos Moratórios.

1.9. As Partes desde já reconhecem que este Instrumento é parte de uma operação estruturada, não devendo ser, em hipótese alguma, analisado ou interpretado individualmente.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. As Partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei 9.514, que as Obrigações Garantidas apresentam as características descritas no Anexo III deste Instrumento.

2.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 2.1 acima, a descrição ora oferecida visa meramente atender critérios legais e não restringe de qualquer forma os direitos da Fiduciária ou modifica, sob qualquer aspecto, o Contrato de Cessão. As demais características das Obrigações Garantidas estão descritas no Termo de Securitização, cujas cláusulas, termos e condições as Partes declaram expressamente conhecer e concordar.

2.3. Alteração das Características: Na hipótese de alteração das características das Obrigações Garantidas acima previstas, as Partes comprometem-se a celebrar o pertinente aditamento ao presente Instrumento, sem necessidade de prévia anuência dos titulares dos CRI, de modo a apenas atualizar a descrição das Obrigações Garantidas. Referido aditamento também deverá ser levado a registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, às custas da Fiduciante, observados os termos e condições previstos neste Instrumento.

CLÁUSULA TERCEIRA – ANTECIPAÇÃO DO PAGAMENTO, DA MORA E DO INADIMPLEMENTO

3.1. O não pagamento de qualquer valor devido em virtude das Obrigações Garantidas vencidas e devidas, depois de devidamente comunicado nos termos desta Cláusula Terceira ou no caso de ser declarada a antecipação de pagamento dos Créditos Imobiliário em razão de um Evento de Recompra Compulsória ou Evento de Multa Indenizatória (conforme definidos no Contrato de Cessão), nos termos previstos no Contrato de Cessão, bastará para a configuração da mora, observados os eventuais prazos de cura previstos nos Documentos da Operação.

3.2. A mora no cumprimento das Obrigações Garantidas acarretará imediata responsabilidade pelo pagamento das respectivas Obrigações Garantidas em mora ou, no caso de ocorrência de Evento de Recompra Compulsória ou de Evento de Multa Indenizatória, imediata

D4Sign 0eb7d246-b9f8-4f43-80a2-bc3787d0f8cb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

responsabilidade pelo pagamento das Obrigações Garantidas, incluindo, mas não se limitando ao principal, encargos moratórios, remuneração, penalidades e demais acessórios previstos no Contrato de Cessão, conforme aplicáveis, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, conforme aplicável.

3.3. Na hipótese de excussão desta Alienação Fiduciária, independentemente de decisão em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, é assegurado à Fiduciante o direito de purgar a mora, mediante o pagamento integral das Obrigações Garantidas, até a data final do prazo estipulado no artigo 26, §1º da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor; com a consequente liberação, pela Fiduciária, da Alienação Fiduciária, em razão do pagamento aqui indicado, através da formalização do termo de quitação em favor das Cedentes, nos termos deste Instrumento.

3.4. Na hipótese do pagamento integral das Obrigações Garantidas para a liberação desta Alienação Fiduciária, independentemente de decisão em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 3.3 acima, os direitos decorrentes dos Contratos de Locação retornarão à titularidade da Fiduciante.

3.5. Não obstante o previsto nas Cláusulas 3.3 e 3.4 acima, nos termos do artigo 26, parágrafo 1º, da Lei 9.514, a Fiduciante, será intimada para, no prazo de 15 (quinze) dias da respectiva intimação, purgar a mora, mediante o pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas que se vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, os juros remuneratórios, os encargos moratórios, as multas, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos e contribuições.

3.6. O simples pagamento das Obrigações Garantidas vencidas, sem os demais acréscimos eventualmente pactuados, não exonerará as Cedentes da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando as Cedentes em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

3.7. O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

(i) a intimação será requerida pela Fiduciária ao oficial do Cartório ("Oficial"), após decorrido o prazo de carência previsto na Cláusula 3.5 acima, indicando o valor das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas e penalidades cabíveis;

(ii) o requerimento de intimação deverá conter a indicação das prestações inadimplidas, com as respectivas datas de vencimento e valores devidos, o valor consolidado do débito até a data de assinatura do requerimento;

D4Sign 0eb7d246-b9f8-4f43-80a2-bc3787d0f8cb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(iii) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial, podendo, a critério do Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou por meio de oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca de situação do Imóvel ("Registro de Títulos e Documentos"), ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelo respectivo representante legal da Fiduciante ou por procuradores regularmente constituídos, expressamente indicados no requerimento de intimação (obrigatoriamente, o local do Imóvel, a sede da Fiduciante e/ou os endereços indicados neste Instrumento);

(iv) a intimação será feita à Fiduciante, a seus representantes legais ou a seus procuradores regularmente constituídos, expressamente indicados no requerimento de intimação, que por esse ato serão cientificados de que, se a mora não for purgada no prazo legal, a propriedade será consolidada no patrimônio da Securitizadora e o Imóvel será levado a leilão nos termos dos artigos 26-A, 27 e 27-A a Lei 9.514;

(v) quando, por 2 (duas) vezes, o Oficial ou o oficial do Registro de Títulos e Documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o intimando no local do Imóvel, na sede ou nos endereços indicados neste Instrumento sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no Dia Útil imediato, retornará ao Imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos artigos 252, 253 e 254 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil");

(vi) nos condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o inciso (iv) acima poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência; e

(vii) se o destinatário da intimação se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo Oficial ou pelo oficial de Registro de Títulos e Documentos responsável pela diligência e informado ao Oficial que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação do local do Imóvel ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local do Imóvel não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital, nos termos do parágrafo 4º do artigo 26 da Lei nº 9.514.

D4Sign 0eb7d246-b9f8-4f43-80a2-bc3787d0f8cb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

3.8. Nos termos dos parágrafos 4º-A, 4º-B e 4º-C do artigo 26 da Lei 9.514, é responsabilidade da Fiduciante informar à Fiduciária sobre a alteração de seu domicílio, sendo certo que presume-se que a Fiduciante encontra-se em lugar ignorado quando não for encontrada no local do Imóvel ou no endereço que tenha fornecido por último, observado que, na hipótese de a Fiduciante ter fornecido contato eletrônico neste Instrumento, será observado o prazo de, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação edilícia. Considera-se lugar inacessível (i) aquele em que o funcionário responsável pelo recebimento de correspondência se recuse a atender a pessoa encarregada pela intimação; ou (ii) aquele em que não haja funcionário responsável pelo recebimento de correspondência para atender a pessoa encarregada pela intimação.

3.9. A Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida: (i) entregando, em dinheiro, ao Oficial competente, o valor necessário para a purgação da mora; ou (ii) entregando ao Oficial competente cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Fiduciária ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para a purgação da mora, exceto o montante correspondente à cobrança e à intimação, que deverá ser pago diretamente ao Oficial competente. Na hipótese contemplada pelo inciso (ii), a entrega do cheque ao Oficial será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Fiduciária requerer que o Oficial certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Fiduciária, da titularidade fiduciária do Imóvel.

3.10. Purgada a mora perante o Cartório, a presente Alienação Fiduciária se convalescerá, caso ainda existam Obrigações Garantidas. Nesta hipótese, nos 3 (três) dias seguintes à purgação da mora, o Oficial competente entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e intimação, relativamente ao procedimento de excussão desta Alienação Fiduciária.

3.11. O não pagamento, pelas Cedentes, de qualquer valor devido em virtude das Obrigações Garantidas vencidas, depois de devidamente comunicadas nos termos desta Cláusula Terceira, bastará para a configuração da mora.

3.12. No caso de não ser purgada a mora no prazo previsto na Cláusula 3.5 acima, o Oficial certificará esse fato e, diante da comprovação do recolhimento do ITBI e, se for o caso, do laudêmio, consolidará a propriedade plena do Imóvel objeto da Alienação Fiduciária por meio da averbação na matrícula do Imóvel em nome da Fiduciária, nos termos do artigo 26 da Lei 9.514, contando, a partir do registro da consolidação, o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais

D4Sign 0eb7d246-b9f8-4f43-80a2-bc3787d0f8cb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

previstos na Cláusula Quarta deste Instrumento.

3.13. A excussão da totalidade ou de parte da Alienação Fiduciária ora constituída, ou de qualquer outra garantia real ou fidejussória constituída em garantia dos CRI, não resultará na quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, caso exista saldo remanescente após a excussão do presente Contrato, tampouco limita a prerrogativa da Fiduciária de exercer quaisquer de seus direitos, incluindo a excussão de qualquer outra garantia constituída no âmbito da Oferta.

3.14. A Fiduciante, desde já, concorda que a Fiduciária poderá, a seu exclusivo critério, executar todas e quaisquer garantias outorgadas em garantia das Obrigações Garantidas no âmbito da Oferta, nos termos do artigo 27-A da Lei 9.514, simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA QUARTA – LEILÃO EXTRAJUDICIAL

4.1. Não purgada a mora dentro do prazo indicado na Cláusula 3.5 acima, e consolidada a propriedade do Imóvel em nome da Fiduciária, mediante a respectiva averbação na matrícula do Imóvel nos termos da Cláusula 3.12 deste Instrumento, o Imóvel deverá ser alienado pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos abaixo, bem como na Lei 9.514:

(i) a alienação far-se-á sempre por leilão público, extrajudicialmente;

(ii) o primeiro leilão público extrajudicial será realizado no prazo de até 60 (sessenta) dias contado da data de averbação da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, nos termos do artigo 27, caput, da Lei 9.514, devendo o Imóvel ser ofertado no primeiro leilão público extrajudicial pelo Valor Mínimo do Imóvel para Leilão Público (conforme definido abaixo);

(iii) não havendo oferta em valor igual ou superior ao Valor Mínimo do Imóvel para Leilão Público, o Imóvel será ofertado em segundo leilão público extrajudicial, a ser realizado no prazo de até 15 (quinze) dias contado da data do primeiro leilão público extrajudicial, sendo aceito o maior lance oferecido para o Imóvel, desde que tal lance seja igual ou superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, atualizado com todos os encargos apurados até então, acrescido das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, se for o caso, até a data da realização do segundo leilão,

D4Sign 0eb7d246-b9f8-4f43-80a2-bc3787d0f8cb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

tudo conforme previsto no artigo 27, parágrafos 2º e 3º, da Lei 9.514, observado o previsto na Cláusula 4.3 abaixo, bem como o disposto no artigo 27, §2°-B, da Lei 9.514. Caso não haja lance que alcance referido valor, poderá ser aceito pela Fiduciária, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do Valor Mínimo do Imóvel para Leilão Público;

(iv) os leilões públicos extrajudiciais serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação na comarca de localização do Imóvel ou em outro de comarca de fácil acesso se no local do Imóvel não houver imprensa com circulação diária. As datas, horários e locais dos leilões públicos extrajudiciais, acima mencionados, serão comunicados à Fiduciante mediante correspondência dirigida aos endereços constantes deste Instrumento, inclusive aos endereços eletrônicos, desde que devidamente comprovado o recebimento;

(v) na hipótese de arrematação, a Fiduciária, como titular do domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse do Imóvel ao licitante vencedor por meio da apresentação de requerimento dirigido ao Cartório instruído com o termo de arrematação assinado pelo leiloeiro oficial, comprovante do pagamento do imposto de transmissão, recolhido pelo arrematante, e do laudêmio recolhido, conforme o caso, bem como de pedido de averbação da quitação da dívida;

(vi) conforme disposto no artigo 27, parágrafo 2º-B da Lei nº 9.514, após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir o Imóvel por preço correspondente ao saldo das Obrigações Garantidas, somado às despesas descritas no item (iii) desta Cláusula 4.1, aos valores correspondentes ao ITBI e ao laudêmio, se for o caso, a serem pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciante, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão;

(vii) na hipótese de o primeiro e o segundo leilões públicos restarem infrutíferos, a Fiduciária promoverá a averbação dos leilões negativos na matrícula do Imóvel, por meio de requerimento dirigido ao Cartório instruído com os termos das praças negativas, assinados por leiloeiro oficial e de pedido de averbação da quitação da dívida; e

(viii) se, no segundo leilão, não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido no subitem "(iii)" acima, as Cedentes continuarão obrigadas

D4Sign 0eb7d246-b9f8-4f43-80a2-bc3787d0f8cb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

pelo pagamento do saldo remanescente das Obrigações Garantidas, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais Garantias.

4.2. Para os fins dos leilões públicos extrajudiciais previstos na Cláusula 4.1 acima, as Partes adotam os seguintes conceitos:

(i) valor do Imóvel é o Valor Mínimo do Imóvel para Leilão Público, nele incluído o valor das respectivas construções;

(ii) "Valor da Dívida" é o equivalente à soma das seguintes quantias:

(a) valor das Obrigações Garantidas, atualizado monetariamente *pro rata die* até o dia do leilão e acrescido das penalidades moratórias, encargos, prêmios de seguro e despesas abaixo elencadas;

(b) despesas, serviços e utilidades referentes ao Imóvel, como água, luz e gás (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), se for o caso;

(c) Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e/ou Imposto Territorial Rural (conforme o caso), foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), e reembolsos de tributos e demais encargos e despesas relativas ao Imóvel que a Fiduciária tenha pago e não tenham sido ainda reembolsada pela Fiduciante, se for o caso; taxa diária de ocupação, fixada em 1% (um por cento) por mês, ou fração, sobre o Valor Mínimo do Imóvel para Leilão Público, e devida desde a data de alienação do Imóvel em leilão ou a data em que a Fiduciária ficar permanentemente com o Imóvel, após o segundo leilão, até a data em que a Fiduciária ou seus sucessores (incluindo eventual adquirente do Imóvel em leilão) vier a ser imitida na posse do Imóvel. A desocupação do Imóvel deverá ser formalizada mediante termo de desocupação;

(d) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante;

(e) imposto de transmissão ou laudêmio que eventualmente tenha sido pago pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas; e

D4Sign 0eb7d246-b9f8-4f43-80a2-bc3787d0f8cb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(f) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, e as demais Despesas conforme definido no inciso (iii) abaixo;

(iii) "Despesas" é o equivalente à soma das seguintes quantias:

(a) os encargos e custas de intimação da Fiduciante;

(b) os encargos e custas com a publicação de editais;

(c) a comissão do leiloeiro e;

(d) despesas razoáveis e comprovadas que venham a ser incorridas pela Fiduciária, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão do presente Instrumento.

4.3. No segundo leilão público extrajudicial de que trata a Cláusula 4.1, inciso (iii) acima, deverão ser observados, ainda, os seguintes procedimentos:

(i) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao Valor da Dívida acrescido das Despesas, observada a faculdade da Fiduciária de, caso não haja lance que alcance referido valor, a seu exclusivo critério, aceitar lance que corresponda a, pelo menos, metade do Valor Mínimo do Imóvel para Leilão Público, conforme disposto no parágrafo 2º do artigo 27 da Lei 9.514, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento dos recursos provenientes da venda do Imóvel, sendo certo que a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobejar, se aplicável, como disciplinado na Cláusula 4.4 abaixo;

(ii) poderá ser recusado pela Fiduciária, a seu exclusivo critério, o maior lance oferecido, desde que inferior ao Valor da Dívida, conforme previsto no inciso (i) acima, caso em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse do Imóvel, aplicando-se o disposto no parágrafo 5º do artigo 27 da Lei 9.514. Nesta hipótese, para efeito de cálculo de eventual saldo, será deduzido o valor correspondente à metade do Valor Mínimo do Imóvel para Leilão Público ou o seu valor venal, o que for maior, do Valor da Dívida acrescido das Despesas, como disposto no parágrafo 6-A do artigo 27 da Lei 9.514;

(iii) caso o maior lance oferecido seja suficiente para liquidação do Valor da Dívida,

D4Sign 0eb7d246-b9f8-4f43-80a2-bc3787d0f8cb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

conforme previsto no inciso (i) acima, dentro de 30 (trinta) dias a contar da data de realização do segundo leilão, a Fiduciária disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação, sob pena de multa legal;

(iv) caso não haja lance que alcance referido valor, poderá ser aceito pela Fiduciária, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do Valor Mínimo do Imóvel para Leilão Público; e

(v) se o produto do leilão não for suficiente para o pagamento integral do montante do Valor da Dívida, das Despesas e dos encargos referentes ao Imóvel, as Cedentes continuarão obrigadas pelo pagamento do saldo remanescente, nos termos da Cláusula 4.1 (viii) acima.

4.4. Observado o disposto nas Cláusulas 5.1 e 5.2 abaixo, se, em primeiro ou segundo leilão público extrajudicial, após o pagamento integral das Obrigações Garantidas sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, a Fiduciária disponibilizará o sobejo à Fiduciante, em até 5 (cinco) dias da venda do Imóvel em leilão, conforme previsto no parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 9.514, e disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação, sob pena de multa legal.

4.5. Em não ocorrendo a restituição da posse do Imóvel pela Fiduciante no prazo e forma determinados no âmbito do respectivo leilão público extrajudicial, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão de matrícula do Imóvel, a plena propriedade do Imóvel em nome da Fiduciária, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do Imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada em 1% (um por cento) por mês, ou fração, sobre o Valor Mínimo do Imóvel para Leilão Público, e devida desde a data de alienação do Imóvel em leilão ou a data em que a Fiduciária ficar permanentemente com o Imóvel, após o segundo leilão, até a data em que a Fiduciária ou seus sucessores (incluindo eventual adquirente do Imóvel em leilão) vier a ser imitida na posse do Imóvel, nos termos do artigo 37-A da Lei 9.514 e demais despesas previstas nesta Alienação Fiduciária, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária até a data em que este ou seu sucessor vier a ser imitido na posse do Imóvel.

4.5.1. Ainda, em caso da não desocupação pela Fiduciante ou devolução pela Fiduciante do

D4Sign 0eb7d246-b9f8-4f43-80a2-bc3787d0f8cb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Imóvel no prazo previsto na Cláusula 4.5 acima, todas as verbas decorrentes da sua utilização, tais como, exemplificativamente, impostos, taxas, água, luz, telefone, gás etc., continuarão a correr por conta da Fiduciante, as quais serão consideradas líquidas e certas.

4.5.2. Na medida em que o Imóvel constitui um empreendimento comercial, sendo explorado por meio da locação, a Fiduciária pelo presente instrumento e na melhor forma de direito outorga à Fiduciante sua aquiescência a todas as locações presentes e/ou futuros, realizadas de acordo com práticas de mercado e com a destinação do Imóvel, como se a eles tivesse expressamente concordado e anuído, comprometendo-se ainda ao Fiduciária a não denunciar tais locações e a não se valer da ineficácia prevista no artigo 37 (b) da Lei 9.514.

4.6. A Fiduciária manterá em seus escritórios, à disposição da Fiduciante, a correspondente prestação de contas, pelo período de 90 (noventa) dias contado da realização do último leilão. Para ter acesso a tal prestação de contas, a Fiduciante deverá fazer uma solicitação com 15 (quinze) Dias Úteis de antecedência.

4.7. As Partes concordam e pactuam, livremente, em caráter definitivo, irrevogável e irretratável, sendo esta uma condição essencial do presente negócio jurídico, dadas as suas especificidades, que no caso de excussão da garantia fiduciária, se o valor recebido pela Fiduciária ou se o valor venal ou Valor Mínimo do Imóvel para Leilão Público for inferior ao valor do saldo das Obrigações Garantidas, fica certo e ajustado que a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, em favor da Fiduciante, sempre subsistindo a responsabilidade da Devedora (nos termos dos Contratos de Locação) e das Cedentes pela integral liquidação do valor remanescente das Obrigações Garantidas em favor da Fiduciária, até o Valor do Imóvel (conforme abaixo definido), sob pena de enriquecimento sem causa e abuso de direito, renunciando expressamente, neste ato, ao que dispõe o parágrafo 5º, do artigo 27 da Lei 9.514. Dessa forma, após o segundo leilão dar-se-á quitação tão somente em relação ao montante advindo de tal leilão, permanecendo a obrigação de quitação integral das Obrigações Garantidas em aberto, que poderá ser cobrada por meio de ação de execução, na forma do artigo 27, §§5º-A e 6º-A da Lei 9.514, de modo que a Devedora (com relação às suas Obrigações Garantidas decorrentes dos Contratos de Locação) e as Cedentes somente ficarão exoneradas das Obrigações Garantidas, com extinção da dívida, caso o Valor do Imóvel, que se torne de forma definitiva de propriedade e posse da Fiduciária, seja superior ao valor das Obrigações Garantidas.

4.8. Nos termos do parágrafo 10 do artigo 27 da Lei 9.514, os leilões e a publicação dos respectivos editais poderão ser realizados por meio eletrônico.

4.9. Nos termos dos parágrafos 11 e 12 do artigo 27 da Lei 9.514, os direitos reais de

D4Sign 0eb7d246-b9f8-4f43-80a2-bc3787d0f8cb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

garantia ou constrições, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza, incidentes sobre o direito real de aquisição da Fiduciante não obstam a consolidação da propriedade no patrimônio da Fiduciária e a venda do Imóvel para realização da garantia. Nesta hipótese, os titulares dos direitos reais de garantia ou constrições sub-rogam-se no direito da Fiduciante à percepção do saldo que eventualmente restar do produto da venda.

4.10. Após a realização infrutífera dos dois leilões públicos extrajudiciais conforme previsto nesta Cláusula Quarta, resultando na consolidação da propriedade do Imóvel dado em garantia em nome da Fiduciária, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias, melhorias, ajustes, reparos e/ou plantações.

CLÁUSULA QUINTA – VALOR DE VENDA PARA FINS DE LEILÃO

5.1. O valor de alienação do Imóvel corresponde ao valor de R$ 160.600.000,00 (cento e sessenta milhões e seiscentos mil reais) ("Valor do Imóvel"); conforme atribuído no laudo de avaliação emitido em 08 de agosto de 2025, elaborado pela Colliers Technical Services Ltda. (CREA 2353571) ("Laudo de Avaliação do Imóvel" e "Empresa Avaliadora", respectivamente). O Valor do Imóvel será considerado como valor mínimo de mercado para fins de leilão ("Valor Mínimo do Imóvel para Leilão Público"), conforme o disposto no parágrafo único do artigo 24 da Lei 9.514.

5.2. Nos termos da Cláusula 1.4 acima, o Laudo de Avaliação do Imóvel será anualmente atualizado, inclusive para fins de apuração do LTV Máximo. Sem prejuízo, (i) o Agente Fiduciário, a qualquer momento e desde que de forma justificada, poderá solicitar a elaboração/atualização do Laudo de Avaliação do Imóvel, caso venha a ser necessário para fins de suas obrigações regulatórias, sobretudo da obrigação de acompanhamento da suficiência da garantia; e (ii) a Fiduciante, por meio deste, se compromete a informar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário acerca da ocorrência de qualquer fato que possa, de qualquer forma, depreciar a garantia objeto deste Instrumento, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tiverem ciência da ocorrência de referido fato.

5.3. A eventual atualização do Valor Mínimo do Imóvel para Leilão Público e/ou do valor venal independe de celebração de aditamento a este Instrumento, sendo que caso o Valor do Imóvel convencionado neste Instrumento seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, este último será o valor mínimo para efeito de venda do Imóvel no primeiro leilão.

D4Sign 0eb7d246-b9f8-4f43-80a2-bc3787d0f8cb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

5.4. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia conforme disposto na Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, será considerado o Valor do Imóvel indicado na Cláusula 5.1 acima, sem prejuízo do disposto na Cláusula 5.2 acima.

CLÁUSULA SEXTA – CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

6.1. Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena do Imóvel em seu favor, a Fiduciante deverá apresentar ao Cartório o respectivo termo de liberação emitido pela Fiduciária, na forma do **Anexo I** a este Instrumento ("Termo de Liberação"), de forma a consolidar na pessoa da Fiduciante a plena propriedade do Imóvel. O referido Termo de Liberação deverá ser emitido pela Fiduciária no prazo de até 30 (trinta) dias contados da emissão pelo Agente Fiduciário do termo de quitação dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização.

6.1.1. A Fiduciante se compromete, desde já, a envidar os melhores esforços para proceder ao cancelamento do registro da propriedade fiduciária perante o Cartório antes do prazo indicado na Cláusula 6.1 acima.

CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA FIDUCIANTE

7.1. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas pela Fiduciante neste Instrumento, nos demais Documentos da Operação e aquelas decorrentes da legislação, a Fiduciante obriga-se a:

(i) cumprir o disposto em cada Documentos da Operação de que seja parte, neste Instrumento e/ou em lei aplicável;

(ii) tempestivamente cumprir os requisitos e dispositivos legais que no futuro possam vir a ser necessários para a existência, validade ou eficácia da presente Alienação Fiduciária, devendo, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da solicitação por escrito nesse sentido, comprovar à Fiduciária que adotou ou que está adotando as medidas cabíveis para atender referidas solicitações;

(iii) defender, tempestivamente e de forma adequada, os direitos da Fiduciária sobre o Imóvel, contra quaisquer reivindicações e demandas de terceiros, mantendo a Fiduciária indene e a salva de todas e quaisquer responsabilidades, custos e despesas necessárias e comprovadas (incluindo honorários e despesas advocatícios): **(a)** referentes ou provenientes de qualquer atraso no pagamento dos tributos e demais

D4Sign 0eb7d246-b9f8-4f43-80a2-bc3787d0f8cb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

encargos incidentes ou devidos relativamente ao Imóvel; e/ou **(b)** referentes ou resultantes de qualquer inconsistência, incorreção, insuficiência ou violação das declarações dadas pela Fiduciante ou obrigações por esta assumidas neste Instrumento;

(iv) não **(a)** vender, ceder, transferir, permutar, renunciar, prometer realizar quaisquer destes atos ou, a qualquer título alienar ou outorgar qualquer opção de compra ou venda sobre o Imóvel; **(b)** criar qualquer Ônus, encargo ou gravame sobre o Imóvel, salvo os Ônus resultantes deste Instrumento e do Contrato de Locação; **(c)** restringir, depreciar ou diminuir, ou realizar qualquer ato que possa vir a resultar em qualquer restrição, depreciação, diminuição ou prejuízo para a garantia e/ou os direitos criados por este Instrumento; ou **(d)** celebrar quaisquer acordos que, de qualquer forma, direta ou indiretamente, vinculem ou possam criar qualquer Ônus, gravame ou limitação ao direito de dispor do Imóvel, exceto em locações para terceiro;

(v) na hipótese de ser verificado qualquer Ônus, encargo ou gravame sobre o Imóvel, obter medida judicial suspendendo o respectivo ônus, encargo ou gravame no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis contado da data de verificação do respectivo Ônus, encargo ou gravame;

(vi) não praticar qualquer ato que possa invalidar, restringir, limitar e/ou alterar a procuração e/ou os poderes outorgados nos termos previstos na Cláusula 9.1 abaixo e no **Anexo II** a este Instrumento, obrigando-se a renovar a procuração outorgada pelo maior prazo permitido pelo seu contrato social, e assim sucessivamente, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, o que ocorrer primeiro observado que os atos permitidos nos termos deste Instrumento não são considerados atos que geram depreciação ou ameaça à presente Alienação Fiduciária;

(vii) a qualquer tempo, durante a vigência deste Instrumento de Alienação Fiduciária, firmar e entregar todos os instrumentos e documentos (inclusive quaisquer alterações ou aditamentos ao presente Instrumento de Alienação Fiduciária), bem como tomar todas as medidas cabíveis que a Fiduciária solicite por escrito a fim de conservar a validade e manter a eficácia desta Alienação Fiduciária, ou para permitir que a Fiduciária possa conservar e proteger o exercício e execução dos respectivos direitos e recursos assegurados em decorrência deste Instrumento ou da lei aplicável;

(viii) manter e preservar a titularidade válida e plena do Imóvel, bem como sobre o direito real de garantia constituído nos termos deste Instrumento e eventuais aditamentos, mantendo-a em sua posse mansa e pacífica, livre e desembaraçada de quaisquer Ônus

D4Sign 0eb7d246-b9f8-4f43-80a2-bc3787d0f8cb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(exceto pela Alienação Fiduciária constituída neste Instrumento e pelo Contrato de Locação) e de quaisquer ações de arresto, sequestro ou penhora e em perfeito estado de segurança e utilização;

(ix) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a presente Alienação Fiduciária sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, exceto pelo expressamente autorizado por meio deste Instrumento de Alienação Fiduciária;

(x) notificar a Fiduciária, **(a)** a respeito de qualquer acontecimento e seus desdobramentos (incluindo, mas não limitado, a instauração de processos judiciais, arbitrais e/ou administrativos envolvendo o Imóvel) que possa vir a depreciar ou ameaçar de forma relevante e que possa impactar a garantia prestada neste Instrumento, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da ciência de tal acontecimento; e/ou **(b)** acerca de qualquer desapropriação, penhora, arresto ou qualquer medida judicial, arbitral e/ou administrativa de efeito similar que recaia sobre o Imóvel no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado de referida ciência;

(xi) pagar ou fazer com que o contribuinte definido na legislação tributária pague, antes da incidência de qualquer multa, penalidades, juros ou despesas, todos os tributos e contribuições incidentes sobre o Imóvel pelos quais seja responsável nos termos da legislação tributária, exceto aqueles que sejam discutidos de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua exigibilidade suspensa;

(xii) fornecer, ou tomar todas as medidas cabíveis para que seja fornecida, qualquer informação ou documento adicional não indicado em qualquer outro inciso ou Cláusula deste Instrumento relacionado ao Imóvel que a Fiduciária possa vir a, razoavelmente, solicitar, em até 10 (dez) Dias Úteis da solicitação, ou, em caso de ocorrência de um inadimplemento e/ou um Evento de Recompra Compulsória, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a solicitação enviada pela Fiduciária, de forma a permitir que a Fiduciária verifique o cumprimento das obrigações ora assumidas e execute, caso aplicável, as disposições do presente Instrumento;

(xiii) tratar qualquer sucessor da Securitizadora como se fosse signatário original deste Instrumento, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos à Securitizadora nos termos deste Instrumento;

D4Sign 0eb7d246-b9f8-4f43-80a2-bc3787d0f8cb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(xiv) dar ciência deste Instrumento e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições, responsabilizando-se integralmente pelo cumprimento de suas obrigações assumidas neste Instrumento;

(xv) cumprir, mediante o recebimento de comunicação escrita enviada pela Fiduciária na qual a Fiduciária declare que ocorreu qualquer inadimplemento ao presente Instrumento, observados os procedimentos descritos neste Instrumento e nos Documentos da Operação, as instruções por escrito razoavelmente emanadas da Fiduciária para consolidação da propriedade objeto da Alienação Fiduciária;

(xvi) comunicar à Fiduciária, caso tenha ciência de qualquer acontecimento relacionado ao Imóvel que possa depreciar ou ameaçar a higidez, de forma relevante, da Alienação Fiduciária objeto deste Instrumento, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado do conhecimento de tal fato;

(xvii) manter, conforme aplicável, todas as autorizações necessárias à assinatura deste Instrumento, bem como ao cumprimento integral de todas as obrigações aqui previstas, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, exceto por aquelas em processo tempestivo de renovação ou cuja ausência não possa causar um Efeito Adverso Relevante (conforme definido no Contrato de Cessão);

(xviii) permitir à Fiduciária inspecionar o Imóvel sempre que desejar, no horário comercial, mediante notificação prévia de 7 (sete) Dias Úteis;

(xix) responsabilizar-se pela existência, exigibilidade, ausência de vícios, consistência e legitimidade da presente Alienação Fiduciária;

(xx) manter a titularidade válida e plena do Imóvel;

(xxi) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, o Imóvel;

(xxii) responder por todo e qualquer passivo que eventualmente decorra do Imóvel, tais como, mas não se limitando, àqueles relativos a questões tributárias, ambientais, trabalhistas e de direito do consumidor;

(xxiii) fornecer, em até 10 (dez) Dias Úteis da referida solicitação, eventuais informações e

D4Sign 0eb7d246-b9f8-4f43-80a2-bc3787d0f8cb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

comprovações referentes aos Laudos de Avaliação do Imóvel e/ou Laudos de Avaliação Anual que tenham sido: (i) requeridas por autoridades competentes; ou (ii) solicitadas pela Fiduciária e/ou pelo Agente Fiduciário, observado o disposto nas Cláusulas 5 e 6 deste Instrumento;

(xxiv) obter todos os registros, averbações e aprovações que vierem a ser exigidos pela legislação aplicável para o fim de permitir que a Fiduciária, exerça integralmente os direitos que lhes são aqui assegurados.

7.2. Sem prejuízo da Cláusula 7.1 acima, a Fiduciária reserva o direito de, a qualquer tempo, mediante notificação enviada com antecedência não inferior a 10 (dez) Dias Úteis à Fiduciante, exigir comprovantes de pagamento dos tributos, despesas e encargos, ou de quaisquer outras contribuições. A observância do prazo mínimo previsto acima fica automaticamente dispensada caso a demanda pelos comprovantes seja oriunda de qualquer órgão do Poder Público.

7.3. Se a Fiduciante deixar de cumprir, desde que após comunicação por escrito pela Fiduciária, qualquer avença de sua exclusiva responsabilidade contida no presente Instrumento, a Fiduciária poderá cumprir referida avença, ou providenciar o seu cumprimento, sendo certo que as Cedentes serão responsáveis por todas as despesas comprovadamente incorridas pelos titulares dos CRI, inclusive pelas despesas incorridas para a assinatura, celebração, registro e formalização deste Instrumento, devendo reembolsar a Fiduciária e/ou os titulares dos CRI no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da apresentação dos comprovantes de despesas. O eventual cumprimento de tais obrigações pela Fiduciária e/ou pelos titulares dos CRI não isenta as Cedentes, ou a Fiduciante conforme aplicável, das consequências decorrentes da caracterização de descumprimento de obrigação.

CLÁUSULA OITAVA – DECLARAÇÕES DA FIDUCIANTE

8.1. A Fiduciante declara e assegura à Fiduciária que, nesta data:

(i) está devidamente constituída e validamente existente segundo as Leis da República Federativa do Brasil, bem como possui os poderes necessários para celebrar o presente Instrumento e cumprir integralmente com suas obrigações nele previstas;

(ii) está devidamente autorizada a celebrar este Instrumento e a cumprir com todas as obrigações nele previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e, contratuais e estatutários necessários para tanto;

D4Sign 0eb7d246-b9f8-4f43-80a2-bc3787d0f8cb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(iii) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Instrumento e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;

(iv) a celebração, o cumprimento deste Instrumento pela Fiduciante e a consumação das operações nele previstas foram validamente autorizadas nos termos da lei e de seu contrato social e de outros documentos societários aplicáveis;

(v) este Instrumento não configura uma operação com partes relacionadas;

(vi) o presente Instrumento foi validamente celebrado pela Fiduciante e constitui obrigação legal, válida e vinculante da Fiduciante, exequível contra a Fiduciante de acordo com seus termos e condições, não existindo qualquer fato impeditivo à celebração deste Instrumento;

(vii) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas neste Instrumento (a) não infringem os atos constitutivos da Fiduciante; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Fiduciante seja parte e/ou pelos quais quaisquer de seus ativos estejam sujeitos; (c) não resultarão em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento dos quais a Fiduciante seja parte e/ou pelos quais quaisquer de seus respectivos ativos estejam sujeitos; ou (2) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo da Fiduciante, com exceção da Alienação Fiduciária aqui prevista; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Fiduciante e/ou quaisquer de seus respectivos ativos estejam sujeitos; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Fiduciante e/ou quaisquer de seus respectivos ativos;

(viii) exceto pelo registro deste Instrumento perante o Cartório, nenhum protocolo, registro, autorização, consentimento, licença ou aprovação por parte de autoridade governamental ou terceiro (incluindo credores) será exigido relativamente à celebração do presente Instrumento pela Fiduciante, à consumação pela Fiduciante das operações aqui previstas e/ou para a excussão da Alienação Fiduciária;

(ix) os representantes legais que assinam este Instrumento têm poderes para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(x) a celebração deste Instrumento e o cumprimento das suas obrigações nele previstas

D4Sign 0eb7d246-b9f8-4f43-80a2-bc3787d0f8cb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

observam os limites e requisitos legais previstos na legislação aplicável à Fiduciante;

(xi) as previsões dos Documentos da Operação consubstanciam-se em relações jurídicas regularmente constituídas, válidas e eficazes;

(xii) é a única e legítima proprietária do Imóvel;

(xiii) **(a)** exceto pelo Contrato de Locação, o Imóvel se encontra livre e desembaraçado de quaisquer Ônus, bem como de quaisquer atos, decretos, pedidos, invasões, investidas, dívidas ou demandas, sejam em âmbito fático, administrativo, judicial ou extrajudicial, que de ordem obrigacional, tributária, real, possessória, reipersecutória, demarcatória, expropriatória, desapropriatória, minerária ou protetiva ao meio ambiente ou ao patrimônio histórico cultural (incluindo, sem qualquer limitação, a determinação de tombamentos), que objetive o Imóvel e que possam, em conjunto ou individualmente, colocar em risco, gravar ou limitar a plena posse e propriedade sobre o Imóvel; **(b)** não há feitos ajuizados fundados em ações reais ou pessoais reipersecutórias, reclamações, ações civis públicas, processos, investigações e/ou reclamações, perante qualquer juízo, tribunal arbitral e/ou autoridade governamental, em relação a questões relacionadas à titularidade e/ou posse do Imóvel; **(c)** não tem conhecimento de qualquer processo de desapropriação, encampação ou confisco, adjudicação, tombamento, nem mesmo declaração de interesse ou utilidade pública por qualquer autoridade governamental com ou sem o pagamento da respectiva indenização envolvendo o Imóvel, bem como não existe sobre o Imóvel qualquer restrição vinculada a processos de doações para benfeitorias viárias em favor de qualquer órgão público de qualquer esfera de poder, ou ainda, para a respectiva municipalidade; e **(d)** no seu melhor conhecimento, não existe qualquer litígio, processo, arbitragem, reclamação, investigação, inquérito, protesto de títulos e documentos, denúncia, procedimento de natureza civil ou regulatória, medida judicial ou administrativa, ou qualquer outra reclamação pendente perante quaisquer órgãos dos Poderes Judiciário, Legislativo, Executivo, Ministério Público, árbitro ou mediador, envolvendo o Imóvel;

(xiv) adquiriu o Imóvel de forma regular, possuindo sobre o Imóvel título bom, válido e negociável, tendo a Fiduciante integralmente cumprido todas as obrigações estabelecidas no título aquisitivo;

(xv) para todos os fins de direito e observando se a alocação de riscos descrita no artigo 421 A, inciso II, da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), o Imóvel dado em garantia no âmbito deste Instrumento não representa bens

D4Sign 0eb7d246-b9f8-4f43-80a2-bc3787d0f8cb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

de capital e/ou bens essenciais da Fiduciante, inclusive para fins de leis de falência, insolvência ou recuperação judicial e extrajudicial, incluindo, mas não se limitando à Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada;

(xvi) o Imóvel não é foreiro à União, Estado ou Município, nem a qualquer outra autoridade governamental;

(xvii) não tem conhecimento do fato de o Imóvel estar localizado em área que, nesta data, a lei conceitua como de entorno de outro bem tombado;

(xviii) não há qualquer permissão, licença, autorização ou consentimento nas esferas federal, estadual, municipal ou de qualquer outra localidade que não tenham sido recebidos e que sejam necessários para consumar a presente Alienação Fiduciária;

(xix) o Imóvel não possui quaisquer débitos ou obrigações pendentes perante quaisquer autoridades governamentais ou terceiros, incluindo, mas não se limitando a, qualquer débito relacionado aos foros e laudêmios, às contribuições aplicáveis e às obrigações e encargos condominiais aplicáveis e todos os tributos incidentes sobre o Imóvel e/ou decorrentes da exploração do Imóvel foram devidamente pagos à autoridade governamental competente, não havendo nenhum passivo fiscal pendente, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e para as quais tenha sido obtido efeito suspensivo ou cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante;

(xx) não há qualquer acordo, renúncia, entendimentos com qualquer inquilino, com exceção de locações existente e futuras, município ou qualquer outra autoridade, que afetem, nesta data, o Imóvel;

(xxi) não concedeu a terceiros quaisquer opções para adquirir o Imóvel, no todo ou em parte, não tendo o Imóvel sido objeto de promessas, opções, compromissos de venda e compra ou cessão de quaisquer naturezas que não tenham sido levados a registro perante o Cartório;

(xxii) não tem conhecimento da existência de qualquer problema ou risco ambiental que afete ou possa afetar, de forma relevante, o Imóvel, sendo certo que **(a)** o Imóvel possui todas as licenças, autorizações e cadastros ambientais, atualmente exigidos, necessários para a condução das atividades no Imóvel, não tendo conhecimento da existência de impeditivos ou condicionantes à renovação das referidas licenças,

D4Sign 0eb7d246-b9f8-4f43-80a2-bc3787d0f8cb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

autorizações e cadastros ambientais, exceto por aquelas em processo tempestivo de renovação; **(b)** a operação do Imóvel não viola qualquer legislação ambiental ou as respectivas licenças, autorizações e cadastros ambientais; **(c)** não tem conhecimento de que o Imóvel está incluído em área de preservação, nem está sujeito a quaisquer outras restrições de natureza ambiental; **(d)** não tem conhecimento de qualquer intervenção em área verde ou área especialmente protegida no Imóvel; **(e)** o gerenciamento dos resíduos líquidos e sólidos é realizado de acordo com a legislação aplicável; e **(f)** não tem conhecimento de que o Imóvel (i) possui qualquer contaminação ambiental; ou (ii) tenha abrigado atividades potencialmente poluidoras, tais como, mas não se limitando a, aterro sanitário, depósito de materiais radioativos, áreas de manuseio de produtos químicos, depósito de material proveniente de indústria química, cemitérios, minerações, hospitais e postos de abastecimento de combustíveis, bem como tenha sofrido qualquer intervenção que possa caracterizar o Imóvel ou seu entorno como área contaminada, área com potencial de contaminação ou área suspeita de contaminação, nos termos da legislação ambiental vigente;

(xxiii) conhece e aceita os termos da emissão dos CRI, conforme previstos no Termo de Securitização, os quais terão como lastro a integralidade dos Créditos Imobiliários, a serem representados pelas CCI;

(xxiv) tem plena ciência dos termos e condições das Obrigações Garantidas assumidas pelas Cedentes;

(xxv) não omitiu nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração adversa de sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo dos titulares de CRI e/ou da Fiduciária;

(xxvi) a Alienação Fiduciária não caracteriza: (i) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil; (ii) infração ao artigo 286 do Código Civil; (iii) fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 do Código de Processo Civil; ou (iv) fraude, conforme previsto no artigo 185, caput da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme alterada, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei 11.101;

(xxvii) possui patrimônio suficiente para cumprir suas obrigações relacionadas ao Imóvel, de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exigíveis nesta data ou em data futura;

D4Sign 0eb7d246-b9f8-4f43-80a2-bc3787d0f8cb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(xxviii) a procuração outorgada nos termos da Cláusula 9.1 abaixo e do **Anexo II** a este Instrumento foi devidamente outorgada em conformidade com o seu contrato social, conforme aplicável, e assinada pelos seus representantes legais, e confere, validamente, os poderes ali indicados à Securitizadora;

(xxix) não possui vigente qualquer outra procuração ou instrumento com poderes similares aqueles previstos na Cláusula 9.1 abaixo a quaisquer terceiros com relação ao Imóvel;

(xxx) não foi citada, notificada ou intimada, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao Imóvel;

(xxxi) mantem e manterá o Imóvel em perfeito estado de segurança e utilização dentro dos fins a que se destina, bem como fará as obras, manutenções, benfeitorias e os reparos julgados necessários;

(xxxii) não há qualquer reivindicação, demanda, ação judicial, pessoal ou real, inquérito ou procedimento arbitral, processo judicial ou administrativo pendente, ajuizado, instaurado ou requerido perante qualquer árbitro, juízo ou qualquer outra autoridade com relação ao Imóvel e à Alienação Fiduciária ora constituída que, por si ou em conjunto com qualquer outro, tenha afetado ou possa vir a afetar a presente Alienação Fiduciária, declarando estar em dia com todas as suas obrigações legais e regulatórias relativas à propriedade do Imóvel, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e para as quais tenha sido obtido efeito suspensivo;

(xxxiii) a Fiduciante declara que, nesta data, não existem quaisquer restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Imóvel;

(xxxiv) a utilização do Imóvel pela Fiduciante, até a presente data, deu-se em conformidade com o quanto disposto na legislação brasileira aplicável ao Imóvel, especificamente no que tange aos aspectos ambientais, trabalhistas e previdenciários;

(xxxv) a Alienação Fiduciária não acarreta o descumprimento de qualquer convenção condominial relativa ao Imóvel; e

(xxxvi) todas as declarações da Fiduciante que constam deste Instrumento são verdadeiras, precisas, consistentes, atuais e suficientes em todos os seus aspectos, nas datas em que foram prestadas.

D4Sign 0eb7d246-b9f8-4f43-80a2-bc3787d0f8cb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

8.2. A Fiduciante será responsável por eventuais prejuízos que decorram da inveracidade, inconsistência, insuficiência, incompletude ou inexatidão comprovadas das declarações prestadas por eles. As declarações prestadas neste instrumento são em adição e não em substituição àquelas prestadas em quaisquer dos demais Documentos da Operação.

8.3. A Fiduciante se compromete a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis a Securitizadora caso quaisquer das declarações aqui prestadas por cada um deles revelem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas, inconsistentes, insuficientes, desatualizadas ou incorretas na data em que foram prestadas.

CLÁUSULA NONA – MANDATOS

9.1. A Fiduciante nomeia, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, a Fiduciária como sua procuradora (inclusive tendo a Fiduciária poderes de substabelecimento) para tomar, em nome da Fiduciante, qualquer medida com relação exclusivamente às matérias previstas no **Anexo II** a este Instrumento.

9.2. A Fiduciante obriga-se a manter válida e, se for o caso, renovar o mandato outorgado nos termos desta Cláusula e do **Anexo II** a este Instrumento, pelo maior prazo permitido no contrato social da Fiduciante, conforme aplicável, e, assim, sucessivamente, até que a Alienação Fiduciária esteja devidamente registrada na matrícula do Imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA– PRAZO DO INSTRUMENTO

10.1. O presente Instrumento passará a viger a partir da sua data de assinatura e deverá permanecer em pleno vigor até a liquidação integral de todas as Obrigações Garantidas assumidas pelas Cedentes ou a recompra da totalidade dos Créditos Imobiliários referentes ao Imóvel, tal como expressamente confirmado, por escrito, pela Fiduciária, nos termos deste Instrumento, restando claro que o cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa na exoneração proporcional da presente Alienação Fiduciária.

D4Sign 0eb7d246-b9f8-4f43-80a2-bc3787d0f8cb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas neste Instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

11.2. O disposto na Cláusula 11.1 acima prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

11.3. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

11.4. As obrigações constituídas por este Instrumento são extensivas e obrigatórias aos cessionários, promitentes cessionários, herdeiros e sucessores a qualquer título das Partes.

11.5. A Fiduciante responde por todas as despesas necessárias à constituição da presente Alienação Fiduciária, compreendendo aquelas relativas a emolumentos e despachantes para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas, de Serviço de Registro de Imóveis e de Serviço de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido em decorrência da presente Alienação Fiduciária.

11.6. As Partes autorizam e determinam, desde já, todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente Instrumento. Ademais, caso haja qualquer imperfeição na descrição do Imóvel, as Partes, desde já, expressamente autorizam os respectivos registradores imobiliários para que a intercorrência seja superada pelas características, descrições e confrontações contidas na correspondente matrícula, para que se atenda ao princípio registrário da especialidade objetiva, nos termos do que estabelece a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, em seus artigos 176 e seguintes, para que não haja necessidade de aditamentos deste Instrumento por tal motivo.

D4Sign 0eb7d246-b9f8-4f43-80a2-bc3787d0f8cb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

11.7. As Partes comprometem-se, ainda, a colaborar para o cumprimento tempestivo de eventuais exigências formuladas pelo Cartório, para fins de registro desta Alienação Fiduciária e seus eventuais aditamentos. O presente Instrumento poderá ser aditado, sem necessidade de qualquer aprovação da Fiduciária e dos Titulares dos CRI, em decorrência de exigências formuladas pelo Cartório.

11.8. Fica desde logo estipulado que o presente Instrumento revoga e substitui todo e qualquer entendimento havido entre as Partes anteriormente a esta data sobre o mesmo objeto.

11.9. Comunicações. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Instrumento deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Fiduciante:
SUKCES STRUMIEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.
Avenida Ibirapuera, n° 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 14 Indianópolis
CEP 04.028-900, São Paulo – SP
At.: César Augusto Pires Viana
Telefone: (11) 5035-1866
E-mail: cesar.viana@succespar.com.br

Para a Fiduciária:
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

11.10. As comunicações referentes a este Instrumento serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "*aviso de recebimento*" expedido pela Empresa Brasileira de Correios, bem como quaisquer outros serviços de entrega que ofereçam protocolo de recebimento, nos endereços acima, ou por envio via Portal de Atendimento da Fiduciária, na data de envio da solicitação por meio da criação de um novo ticket de atendimento, o que será confirmado pelo envio de e-mail, pela Fiduciária ao usuário que abrir uma nova solicitação. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente.

D4Sign 0eb7d246-b9f8-4f43-80a2-bc3787d0f8cb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

11.11. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente pela Parte que tiver seu endereço alterado.

11.12. Para os fins e efeitos deste Instrumento, em especial da Cláusulas Quarta acima, as Partes estabelecem, agindo de boa-fé e em comum acordo, tendo em vista a omissão da Lei 9.514, que a presente Alienação Fiduciária e/ou as Obrigações Garantidas poderão ser executadas no todo ou em parte, em procedimento único ou em procedimentos simultâneos ou sucessivos, a critério da Fiduciária, conforme deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral.

11.13. As Partes declaram que este Instrumento integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica da Oferta. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações das Partes neste documento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os Documentos da Operação.

11.14. Entende-se por "Dia(s) Útil(eis)" qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

11.15. Definições. Exceto se expressamente indicado neste Instrumento: (i) palavras e expressões iniciadas em maiúsculas, não definidas neste Instrumento, terão o significado previsto no Contrato de Cessão ou no Termo de Securitização; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

11.16. Este Instrumento poderá ser celebrado por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

11.17. Este Instrumento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

11.18. Identidade e Capacidade das Partes. A verificação da regularidade da representação das Partes e a identificação dos presentes foram feitas em vistas aos documentos supracitados e neste ato exibidos nas formas autorizadas pelas normas aplicáveis, estando os presentes

D4Sign 0eb7d246-b9f8-4f43-80a2-bc3787d0f8cb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

plenamente capazes e em gozo de perfeito juízo e entendimento. Os referidos representantes declararam, em relação às sociedades que ora representam, sob responsabilidade pessoal, que não existem outros atos societários mais atuais aos retro indicados ou que de algum modo os alterem. Os presentes declaram que todos os dados de qualificação pessoal acima mencionados são verdadeiros e estão atualizados.

11.19. Da Ressalva. Ficam ressalvados eventuais erros, omissões ou direitos de terceiros.

11.20. Substituição dos acordos anteriores. Este Instrumento substitui todos os acordos anteriormente negociados entre as Partes.

11.21. Validade, legalidade e exequibilidade. Se uma ou mais disposições contidas neste Instrumento forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

11.22. Execução das obrigações de fazer. Caso qualquer uma das Partes descumpra qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Instrumento e, notificada para sanar tal inadimplemento, deixe de fazê-lo no prazo assinado na referida notificação, a outra parte, independentemente de qualquer outro aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, poderá requerer, com fundamento no artigo 296, combinado com o artigo 497 e seus parágrafos, ambos do Código de Processo Civil, a tutela específica da obrigação inadimplida ou, a seu juízo, promover execução da obrigação, com fundamento no artigo 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

11.22.1. Para os fins da Cláusula 11.22 acima, as Partes desde já expressamente reconhecem que o comprovante de recebimento da notificação ali mencionada, acompanhado dos documentos que a tenham fundamentado, será bastante para instruir o pedido de tutela específica da obrigação.

11.23. Aditamentos. Toda e qualquer modificação, alteração ou aditamento ao presente Instrumento somente será válido se feito por instrumento escrito, assinado por todas as Partes.

11.24. Título executivo extrajudicial. Este Instrumento constitui título executivo extrajudicial nos termos do inciso I do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes, desde já, que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Instrumento comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

D4Sign 0eb7d246-b9f8-4f43-80a2-bc3787d0f8cb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

11.25. As Partes desde já reconhecem que, nos termos dos §6º e §9º do art. 22 da Lei 9.514, conforme alterada, a Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão acionar o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, em decorrência do inadimplemento das obrigações garantidas pela propriedade fiduciária original.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – LEI APLICÁVEL E FORO COMPETENTE

12.1. Este Instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

12.2. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Instrumento de Alienação Fiduciária, tendo em vista a sede da Securitizadora, nos termos do artigo 63, §1º do Código de Processo Civil.

12.3. E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam este Contrato de forma eletrônica, dispensada a assinatura das testemunhas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º do Código de Processo Civil, obrigando-se por seu inteiro cumprimento, por si, seus herdeiros, cessionários e sucessores, a título singular e universal.

São Paulo/SP, 07 de janeiro de 2026

(*restante da página intencionalmente deixado em branco*)
(as assinaturas seguem na próxima página)

D4Sign 0eb7d246-b9f8-4f43-80a2-bc3787d0f8cb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Página de Assinaturas do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças".

SUKCES RZEKA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.

cesar.viana@succespar.com.br
Assinado
CESAR AUGUSTO PIRES VIANA
00375539921
D4Sign

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

lucas.oliveira@opea.com.br
Assinado
LUCAS FIGUEIREDO DE OLIVEIRA
08938676919
D4Sign

Nome:
Cargo:

thiago.storoli@opea.com.br
Assinado
THIAGO STOROLI LUCAS
47033571860
D4Sign

Nome:
Cargo:

D4Sign 0eb7d246-b9f8-4f43-80a2-bc3787d0f8cb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

ANEXO I
MODELO DE TERMO DE LIBERAÇÃO

Pelo presente Termo de Liberação de Garantia ("Termo"), 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 Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Securitizadora"), na qualidade de atual credora fiduciária no âmbito do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças"*, celebrado em 07 de janeiro de 2026, entre a Securitizadora e a **SUKCES STRUMIEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Ibirapuera, n° 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 14, Indianópolis, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.028-900, inscrita no CNPJ sob o nº 61.860.393/0001-06, e registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35267474694 ("Fiduciante" e "Instrumento de Alienação Fiduciária", respectivamente), vem, pelo presente, autorizar e requerer o cancelamento da alienação fiduciária objeto do R. [•] da matrícula nº 211.731 deste 2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade de Ribeirão Preto.

Exceto se expressamente indicado palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste instrumento, terão o significado previsto no Instrumento de Alienação Fiduciária.

Este termo será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes deste termo.

A Securitizadora autoriza que o Oficial de Registro de Imóveis competente proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente Termo, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste instrumento.

[●], [●] de [●] de [●].

_____

OPEA SECURITIZADORA S.A.

D4Sign 0eb7d246-b9f8-4f43-80a2-bc3787d0f8cb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

ANEXO II

MODELO DE PROCURAÇÃO IRREVOGÁVEL DA FIDUCIANTE

Pelo presente instrumento de mandato,

SUKCES STRUMIEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Avenida Ibirapuera, n° 2.332, bloco II, conjunto 111, sala 14, Indianópolis, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.028-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 61.860.393/0001-06, e registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35267474694 ("Outorgante"), neste ato nomeia e constitui como seu bastante procurador, 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 Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Outorgada"), a quem confere específicos e exclusivos poderes para, agindo em seu nome, firmar qualquer documento e praticar qualquer ato em nome da Outorgante necessário para satisfazer eventuais exigências que sejam feitas pelo Cartório (conforme definido no Instrumento de Alienação Fiduciária), em cumprimento ao disposto no "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", datado de 07 de janeiro de 2026, celebrado entre o Outorgante e a Outorgada, conforme alterado, modificado, complementado de tempos em tempos e em vigor ("Instrumento de Alienação Fiduciária").

Esta procuração será válida e eficaz até a data do efetivo registro da Alienação Fiduciária na respectiva matrícula do Imóvel.

Esta procuração é outorgada como condição do Instrumento de Alienação Fiduciária, a fim de assegurar o cumprimento das obrigações estabelecidas no Instrumento de Alienação Fiduciária e é irrevogável e irretratável de acordo com os artigos 684 e 685 do Código Civil.

Esta procuração poderá ser substabelecida a qualquer tempo pelo Outorgado, no todo ou em parte, com ou sem reserva de iguais poderes.

O presente instrumento deverá ser regido e interpretado de acordo com e regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

Os poderes ora outorgados são complementares e não cancelam, revogam ou afetam os poderes conferidos pelas Outorgantes ao Outorgado sob o Instrumento de Alienação Fiduciária.

D4Sign 0eb7d246-b9f8-4f43-80a2-bc3787d0f8cb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Os termos iniciados em letra maiúscula e não de outra forma definidos terão, quando aqui utilizados, os respectivos significados a eles atribuídos no Instrumento de Alienação Fiduciária.

A presente procuração é outorgada, em 1 (uma) via, aos 07 de janeiro de 2026, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Brasil.

SUKCES STRUMIEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

D4Sign 0eb7d246-b9f8-4f43-80a2-bc3787d0f8cb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

ANEXO III

DESCRIÇÃO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

Para fins do artigo 1.362 do Código Civil, do artigo 24 da Lei 9.514 e do artigo 66-B da Lei 4.728, de 14 de julho de 1965, com a nova redação dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, e do Decreto Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, e posteriores alterações, as Obrigações Garantidas possuem as seguintes características:

Valor dos Créditos Imobiliários: R$ 276.000.000,00 (duzentos e setenta e seis milhões de reais);

Data e Prazo de Pagamento: 5.481 (cinco mil quatrocentos e oitenta e um) dias, vencendo, portanto, em 17 de dezembro de 2040, com pagamentos mensais;

Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário, ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos Créditos Imobiliários será atualizado anualmente, pela variação positiva do IPCA/IBGE ("Atualização Monetária"), calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis, desde a 1ª (primeira) Data de Integralização dos CRI ou desde a última Data de Atualização (inclusive), o que ocorrer por último e conforme o caso, até a próxima Data de Atualização (exclusive) ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), nos termos previstos no Termo de Securitização e no Contrato de Locação ("Atualização Monetária"), de acordo com a fórmula prevista no Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários; ;

Juros Remuneratórios: A partir da primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Atualizado incidirão juros remuneratórios correspondentes a 8,7895% (oito inteiros e sete mil oitocentos e noventa e cinco décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração"), nos termos previstos no Termo de Securitização e no Contrato de Locação;

Encargos Moratórios: multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago; além das despesas comprovadamente incorridas para cobrança.

Os termos utilizados no presente anexo com a inicial em maiúscula, que não tenham sido aqui

D4Sign 0eb7d246-b9f8-4f43-80a2-bc3787d0f8cb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

definidos, terão o mesmo significado atribuído a tais termos no Contrato de Cessão.

A descrição acima resume certos termos das Obrigações Garantidas e foi elaborada pelas Partes com o objetivo de dar atendimento à legislação aplicável. No entanto, a presente descrição não se destina e não será interpretada de modo a modificar, alterar, ou cancelar e substituir os termos e condições e das demais Obrigações Garantidas ao longo do tempo; tampouco limitará direitos da Cessionária, nos termos do Contrato de Cessão.

D4Sign 0eb7d246-b9f8-4f43-80a2-bc3787d0f8cb - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

CRI Succespar - Ribeirão Preto - Alienação Fiduciária de Imóveis SP 07 01 2026 pdf

Código do documento 0eb7d246-b9f8-4f43-80a2-bc3787d0f8cb

Assinaturas

CESAR AUGUSTO PIRES VIANA:00375539921
Certificado Digital
cesar.viana@succespar.com.br
Assinou

LUCAS FIGUEIREDO DE OLIVEIRA:08938676919
Certificado Digital
lucas.oliveira@opea.com.br
Assinou

THIAGO STOROLI LUCAS:47033571860
Certificado Digital
thiago.storoli@opea.com.br
Assinou

Eventos do documento

07 Jan 2026, 15:45:05
Documento 0eb7d246-b9f8-4f43-80a2-bc3787d0f8cb **criado** por FABIO PORSÉ (0aa1604e-2c6b-4114-8e44-663d437903bd). Email:fabio.porse@succespar.com.br. - DATE_ATOM: 2026-01-07T15:45:05-03:00

07 Jan 2026, 15:47:59
Assinaturas **iniciadas** por FABIO PORSÉ (0aa1604e-2c6b-4114-8e44-663d437903bd). Email: fabio.porse@succespar.com.br. - DATE_ATOM: 2026-01-07T15:47:59-03:00

08 Jan 2026, 14:36:49
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - CESAR AUGUSTO PIRES VIANA:00375539921 **Assinou** Email: cesar.viana@succespar.com.br. IP: 46.140.46.91 (46-140-46-91.static.cablecom.ch porta: 38060). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SAFEWEB RFB v5,CN=CESAR AUGUSTO PIRES VIANA:00375539921. - DATE_ATOM: 2026-01-08T10:36:49-03:00

08 Jan 2026, 15:50:52
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - LUCAS FIGUEIREDO DE OLIVEIRA:08938676919 **Assinou** Email: lucas.oliveira@opea.com.br. IP: 187.57.46.22 (187-57-46-22.dsl.telesp.net.br porta: 59620). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SAFEWEB RFB v5,CN=LUCAS FIGUEIREDO DE OLIVEIRA:08938676919. - DATE_ATOM: 2026-01-08T15:50:52-03:00

08 Jan 2026, 20:26:37
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - THIAGO STOROLI LUCAS:47033571860 **Assinou** Email: thiago.storoli@opea.com.br. IP: 177.188.152.114 (177-188-152-114.dsl.telesp.net.br porta: 23930). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SAFEWEB RFB v5,CN=THIAGO STOROLI LUCAS:47033571860. - DATE_ATOM: 2026-01-08T20:26:37-03:00

Hash do documento original
(SHA256):10bd0fe05dec334cf5af8fe9f25a3a01cb58a3a679c7abb996092f4115adaa0f
(SHA512):b78771b09ead3fcda1897a93bfe61d256c52064a96139e117750f38c0a7ff3e22fb2dd97be8bfeeb92c0117d8031a1290357920b278f8aff806331db5ad863c2

Esse log pertence **única** e **exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign
Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL
Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO X

RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FitchRatings

RATING ACTION COMMENTARY

Fitch Atribui Rating 'AAAsf(bra)' à 488ª Emissão de CRIs da Opea; Risco Assaí

Brazil Fri 09 Jan, 2026 - 16:11 ET

Fitch Ratings - São Paulo - 09 Jan 2026: A Fitch Ratings atribuiu, hoje, o Rating Nacional de Longo Prazo 'AAAsf(bra)', com Perspectiva Estável, a série única da 488ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Opea Securitizadora S.A. (Opea), no valor de BRL276 milhões.

O rating da série reflete a qualidade de crédito da Sendas Distribuidora S.A. (Assaí, Rating Nacional de Longo Prazo AAA(bra), Perspectiva Estável), devedora e locatária dos contratos de aluguéis que lastreiam a emissão. O rating do Assaí reflete seu forte posicionamento no varejo de autosserviço, suas elevadas escala e capilaridade, a adequada rentabilidade e a boa flexibilidade financeira. Mais informações estão no comunicado "Fitch Afirma Rating 'AAA(bra)' do Assaí; Perspectiva Revisada Para Estável", publicado em 26 de agosto de 2025, no *website* da agência.

RATING ACTIONS

ENTITY / DEBT	RATING
Opea Securitizadora S.A. 2025-488-1 (Assai)	
2025-488-1 BRRBRACIR184	Natl LT AAAsf(bra) Rating Outlook Stable New Rating

VIEW ADDITIONAL RATING DETAILS

PRINCIPAIS FUNDAMENTOS DO RATING

Contratos de Locação do Assaí Lastreiam os CRIs: A Sukces Gamon Desenvolvimento Imobiliário Ltda (Gamon), a Sukces Strumien Desenvolvimento Imobiliário Ltda (Strumien), a Sukces Rzeka Desenvolvimento Imobiliário Ltda (Rzeka) e a Sukces Klapon Desenvolvimento Imobiliário Ltda (Klapon) são as emissoras das quatro Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs) que lastreiam a série única de CRIs da Opea. As CCIs representam quatro contratos de locação atípicos que têm o Assaí como locatário. Os pagamentos de aluguel de cada contrato são suficientes para cobrir as correções monetárias, bem como o principal e os juros dos CRIs. As despesas dos CRIs serão pagas por um fundo de despesas constituído na emissão e pelos recursos excedentes de aluguel. Além disso, o Assaí é responsável pela manutenção dos imóveis, pelo pagamento de tributos, despesas de serviços públicos e prêmios de seguro, além de arcar, em última instância, com a multa indenizatória dos contratos em caso de rescisão.

Estrutura da Transação em Linha Com o Rating Atribuído: A emissão de CRIs espelha o fluxo dos aluguéis. Tanto os contratos de locação quanto a emissão de CRIs são atualizados monetariamente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor - Amplo (IPCA), em janeiro de cada ano; portanto, não há descasamento entre as operações. As despesas ordinárias e eventuais despesas extraordinárias são pagas com recursos mantidos em uma conta reserva, que deve estar preenchida com o saldo remanescente dos fluxos de aluguéis mensais, observando um limite mínimo. A transação mantém, de forma consistente, índice de cobertura do serviço da dívida (*Debt Service Coverage Ratio* - DSCR) acima de 1,0 vez. Em um cenário de estresse condizente com o rating ‘AAAsf(bra)’, a margem excedente de DSCR é considerada suficiente para cobrir as despesas da emissão durante toda a sua vigência. Embora o imóvel de Capão Redondo (SP) ainda esteja em fase de construção,o risco associado é mitigado pelas obrigações do Assaí, que incluem a responsabilidade pela execução da obra e o pagamento dos aluguéis durante a construção e após a data de entrega contratual, independentemente de a loja ter sido entregue.

Risco de Contraparte Adequadamente Mitigado: Os valores dos aluguéis são creditados diretamente na conta bancária da transação, domiciliada no Itaú Unibanco S.A. (Itaú Unibanco, Rating Nacional de Longo Prazo AAA(bra)/Perspectiva Estável). O prazo entre o recebimento dos recursos e sua transferência para os investidores é de até cinco dias úteis. Os saldos da conta da transação e da conta reserva devem ser aplicados em Letras Financeiras do Tesouro (LFTs) e operações compromissadas lastreadas por LFTs, emitidas por instituições financeiras classificadas com Rating Nacional de Longo Prazo ‘AAA(bra)’. Os documentos da operação estabelecem ratings mínimos de contraparte e prazos de substituição em linha com a metodologia de contraparte da Fitch, mitigando a potencial exposição ao Itaú. A emissão também possui uma conta na Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (Opea SCD), e os recursos depositados nesta

conta não podem permanecer nela de um dia para o outro, o que torna a exposição ao risco de crédito da Opea SCD imaterial.

SENSIBILIDADE DOS RATINGS

O rating da emissão de CRIs da Opea está atrelado à qualidade de crédito do Assaí, devedor dos contratos de aluguel que lastreiam a operação.

Fatores Que Podem, Individual ou Coletivamente, Levar a Uma Ação de Rating Negativa/Rebaixamento:

-- Uma deterioração na qualidade de crédito do Assaí levaria ao rebaixamento do rating dos CRIs em igual proporção.

Fatores Que Podem, Individual ou Coletivamente, Levar a Uma Ação de Rating Positiva/Elevação:

-- Os ratings foram atribuídos no patamar mais alta da escala nacional da Fitch; portanto, não podem ser elevados.

EMISSÃO

A 488ª emissão de CRIs da Opea, em série única, é lastreada por quatro CCIs que representam o fluxo de pagamento de contratos de aluguel celebrados entre a Gamon, a Strumien, a Rzeka e a Klapon, como locadoras, e o Assaí, como locatário. As CCIs dizem respeito a quatro imóveis, que estão localizados em Araruama (RJ), Ribeirão Preto (SP), Araguaína (TO) e Capão Redondo (SP).

Os CRIs têm correção monetária pelo IPCA e pagamento de juros anual de 8,7895%. Os contratos de aluguel também são corrigidos pelo IPCA em janeiro de cada ano, quando a série é atualizada. O pagamento de juros e a amortização do principal dos CRIs são realizados mensalmente, e o vencimento da série ocorrerá em dezembro de 2040.

O fluxo de pagamento dos aluguéis é transferido para a conta da transação, que possui DSCR ligeiramente superior a 1,0 vez, considerando o pagamento de principal e juros da série. A estrutura contempla uma conta reserva em montante inicial de BRL130 mil, destinada ao pagamento de despesas ordinárias e eventuais despesas extraordinárias. Esta reserva deve ser recomposta com o saldo remanescente do fluxo de aluguéis mensais da operação, obedecendo o valor mínimo de BRL65 mil. Após o preenchimento da conta reserva, os recursos excedentes podem ser direcionados à recomposição do fundo para quitação da dívida existente e do fundo de garantia LTV. O fundo para quitação da dívida existente foi constituído na emissão dos CRIs, em montante inicial de BRL15 milhões, e será utilizado para pagar o saldo remanescente da dívida relacionada à

aquisição do imóvel de Araguaína. Este pagamento será feito em vinte parcelas mensais, visando a liberar a garantia de alienação fiduciária existente. O fundo de garantia LTV poderá ser constituído pelos locadores se, em algum momento, a razão entre o saldo remanescente dos CRIs e a soma do valor dos imóveis e do fundo de garantia LTV for superior a 65%.

A emissão conta com alienação fiduciária de 100% dos imóveis de Araruama, Ribeirão Preto e Capão Redondo, e a alienação fiduciária do empreendimento de Araguaína será transferida para os CRIs após a quitação da dívida remanescente. As decisões de rating da Fitch não opinam sobre riscos além daqueles evidenciados nos documentos fornecidos e, portanto, não abrangem assuntos fora dos riscos de crédito, como riscos ambientais futuros não identificados durante a avaliação de rating, entre outros riscos idiossincráticos não identificados.

O rating reflete a expectativa de pagamento integral do principal investido, corrigido pelo IPCA, e juros, até o vencimento final da transação.

A Fitch supõe que todas as contrapartes cumprirão com suas obrigações contratuais; neste sentido, qualquer descumprimento das partes poderia modificar a avaliação da agência sobre a exposição da transação ao risco de contraparte. Uma premissa-chave é de que as contrapartes da transação determinam as ações corretivas de acordo com o estabelecido nos documentos existentes. Se estas ações divergirem do esperado, a Fitch avaliará novamente a relevância desses riscos.

RATINGS PÚBLICOS COM VÍNCULO DE CRÉDITO A OUTRAS CLASSIFICAÇÕES

Os ratings da 488ª emissão de CRIs da Opea estão vinculados ao risco de crédito do Assaí, devedor dos contratos de aluguéis que lastreiam a emissão.

INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS:

A presente publicação é um relatório de classificação de risco de crédito, para fins de atendimento ao artigo 16 da Resolução CVM nº 9/20.

As informações utilizadas nesta análise são provenientes da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

A Fitch adota todas as medidas necessárias para que as informações utilizadas na classificação de risco de crédito sejam suficientes e provenientes de fontes confiáveis, incluindo, quando apropriado, fontes de terceiros. No entanto, a Fitch não realiza serviços de auditoria e não pode realizar, em todos os casos, verificação ou confirmação independente das informações recebidas.

Histórico dos Ratings:

Opea Securitizadora - 488ª emissão de CRIs:

Data na qual a classificação em escala nacional foi emitida pela primeira vez: 9 de janeiro de 2026.

A classificação de risco foi comunicada à entidade avaliada ou a partes a ela relacionadas, e o rating atribuído não foi alterado em virtude desta comunicação.

Os ratings atribuídos pela Fitch são revisados, pelo menos, anualmente.

A Fitch publica a lista de conflitos de interesse reais e potenciais no Anexo X do Formulário de Referência, disponível em www.fitchratings.com/brasil

Para informações sobre possíveis alterações na classificação de risco de crédito veja o item: Sensibilidade dos Ratings.

Conforme a classe de ativo da emissão, a Fitch poderá realizar análise da inadimplência e/ou os fluxos de caixa dos ativos subjacentes. Nestes casos, a agência baseia esta análise na modelagem e avaliação de diferentes cenários de informações recebidas do originador ou de terceiros a este relacionado. Em outros casos, a análise poderá se basear em garantias prestadas por entidades integrantes da emissão avaliada.

A Fitch não realiza processos de diligência dos ativos subjacentes ou a verificação independente da informação recebida do emissor ou de terceiros a este relacionado.

Para a avaliação de operações estruturadas, a Fitch recebe informações de terceiros, normalmente, de instituições financeiras, escritórios de contabilidade, empresas de auditoria ou advocacia. As informações podem ser obtidas por meio de prospectos de oferta de transações, emitidos de acordo com a legislação do mercado de valores mobiliários. Além disso, estão baseadas em fatos gerais de domínio público, tais como índices de inflação e taxas de juros.

Para esclarecimentos quanto à diferenciação dos símbolos de produtos estruturados e aqueles destinados aos demais ativos financeiros, consulte “Definições de Ratings” em www.fitchratings.com/brasil.

Informações adicionais estão disponíveis em 'www.fitchratings.com' e em 'www.fitchratings.com/site/brasil'.

A Fitch Ratings Brasil Ltda., ou partes a ela relacionadas, pode ter fornecido outros serviços à entidade classificada no período de 12 meses que antecede esta ação de rating de crédito. A lista de outros serviços prestados às entidades classificadas está disponível em https://www.fitchratings.com/pt/region/brazil/exigencias-regulatorias/outros-servicos. A prestação deste serviço não configura, em nossa opinião, conflito de interesses em face da classificação de risco de crédito.

A Fitch Ratings foi paga para determinar cada rating de crédito listado neste relatório de classificação de risco de crédito pelo devedor ou emissor classificado, por uma parte relacionada que não seja o devedor ou o emissor classificado, pelo patrocinador (“sponsor”), subscritor (“underwriter”), ou o depositante do instrumento, título ou valor mobiliário que está sendo avaliado.

Metodologia Aplicada e Pesquisa Relacionada:

-- Metodologia Global de Rating de Finanças Estruturadas (5 de dezembro de 2025);

-- Metodologia de Ratings em Escala Nacional (22 de dezembro de 2020).

Outras Metodologias Relevantes:

-- Single- and Multi-Name Credit-Linked Notes Rating Criteria (18 de dezembro de 2023);

-- Structured Finance and Covered Bonds Counterparty Rating Criteria (28 de novembro de 2023).

FITCH RATINGS ANALYSTS

Cristina Barretto
Analyst
Analista primário
+55 11 3957 3668
cristina.barretto@fitchratings.com
Fitch Ratings Brasil Ltda.
Alameda Santos, nº 700 – 7º andar Edifício Trianon Corporate - Cerqueira César São Paulo, SP SP Cep 01.418-100

Daniel Batarce
Director
Analista secundário
+55 11 4504 2219

daniel.batarce@fitchratings.com

Carolina Yaginuma
Senior Director
Presidente do Comitê
+55 11 3957 3658
carolina.yaginuma@fitchratings.com

MEDIA CONTACTS

Maggie Guimaraes
São Paulo
+55 11 4504 2207
maggie.guimaraes@thefitchgroup.com

Informações adicionais estão disponíveis em www.fitchratings.com

PARTICIPATION STATUS

The rated entity (and/or its agents) or, in the case of structured finance, one or more of the transaction parties participated in the rating process except that the following issuer(s), if any, did not participate in the rating process, or provide additional information, beyond the issuer's available public disclosure.

APPLICABLE CRITERIA

Metodologia de Ratings em Escala Nacional (pub. 22 Dec 2020)

Structured Finance and Covered Bonds Counterparty Rating Criteria (pub. 28 Nov 2023)

Single- and Multi-Name Credit-Linked Notes Rating Criteria (pub. 18 Dec 2023) (including rating assumption sensitivity)

Metodologia Global de Rating de Finanças Estruturadas (pub. 05 Dec 2025)

ADDITIONAL DISCLOSURES

Solicitation Status

Endorsement Policy

ENDORSEMENT STATUS

Opea Securitizadora S.A. 2025-488-1 (Assai)	-

DISCLAIMER & COPYRIGHT

Todos os ratings de crédito da Fitch estão sujeitos a algumas limitações e termos de isenção de responsabilidade. Por favor, veja no link a seguir essas limitações e termos de isenção de responsabilidade: http://fitchratings.com/understandingcreditratings. Além disso, as definições de cada escala e categoria de rating, incluindo definições referentes a inadimplência, podem ser acessadas em https://www.fitchratings.com/pt/region/brazil, em definições de ratings, na seção de exigências regulatórias. Os ratings públicos, critérios e metodologias publicados estão permanentemente disponíveis neste website. O código de conduta da Fitch e as políticas de confidencialidade, conflitos de interesse; segurança de informação (firewall) de afiliadas, compliance e outras políticas e procedimentos relevantes também estão disponíveis neste website, na seção "código de conduta". Os interesses relevantes de diretores e acionistas estão disponíveis em https://www.fitchratings.com/site/regulatory. A Fitch pode ter fornecido outro serviço autorizado ou complementar à entidade classificada ou a partes relacionadas. Detalhes sobre serviço autorizado, para o qual o analista principal está baseado em uma empresa da Fitch Ratings (ou uma afiliada a esta) registrada na ESMA ou na FCA, ou serviços complementares podem ser encontrados na página do sumário do emissor, no website da Fitch.

Ao atribuir e manter ratings e ao produzir outros relatórios (incluindo informações sobre projeções), a Fitch conta com informações factuais recebidas de emissores e underwriters e de outras fontes que a agência considera confiáveis. A Fitch realiza uma apuração adequada das informações factuais de que dispõe, de acordo com suas metodologias de rating, e obtém uma verificação adequada destas informações de fontes independentes, à medida que estas fontes estejam disponíveis com determinado grau de segurança, ou em determinada jurisdição. A forma como é conduzida a investigação factual da Fitch e o escopo da verificação de terceiros que a agência obtém poderão variar, dependendo da natureza do título analisado e do seu emissor, das exigências e práticas na jurisdição em que o título analisado é oferecido e vendido e/ou em que o emissor esteja localizado, da disponibilidade e da natureza da informação pública envolvida, do acesso à administração do emissor e seus consultores, da disponibilidade de verificações preexistentes de terceiros, como relatórios de auditoria, cartas de procedimentos acordadas, avaliações, relatórios atuariais, relatórios de engenharia, pareceres legais e outros relatórios fornecidos por terceiros, disponibilidade de fontes independentes e competentes de verificação, com respeito ao título em particular, ou na jurisdição do emissor, em especial, e a diversos outros fatores. Os usuários dos ratings e relatórios da Fitch devem estar cientes de que nem uma investigação factual aprofundada, nem qualquer verificação de terceiros poderá assegurar que todas as informações de que a Fitch dispõe com respeito a um rating ou relatório serão precisas e completas. Em última instância, o emissor e seus consultores são responsáveis pela precisão das informações fornecidas à Fitch e ao mercado ao disponibilizar documentos e outros relatórios. Ao emitir ratings e relatórios, a Fitch é

obrigada a confiar no trabalho de especialistas, incluindo auditores independentes, com respeito às demonstrações financeiras, e advogados, com referência a assuntos legais e tributários. Além disso, os ratings e as projeções financeiras e outras informações são naturalmente prospectivos e incorporam hipóteses e premissas sobre eventos futuros que, por sua natureza, não podem ser confirmados como fatos. Como resultado, apesar de qualquer verificação sobre fatos atuais, os ratings e as projeções podem ser afetados por condições ou eventos futuros não previstos na ocasião em que um rating foi emitido ou afirmado. A Fitch Ratings realiza ajustes frequentes e amplamente aceitos nos dados financeiros reportados, de acordo com as metodologias relevantes e/ou padrões do setor, de modo a prover consistência em termos de métricas financeiras para entidades do mesmo setor ou classe de ativos.

A faixa completa de melhores e piores cenários de ratings de crédito para todas as categorias de rating varia de 'AAA' a 'D'. A Fitch também fornece informações sobre os melhores cenários de elevação de rating e os piores cenários de rebaixamento de rating (definidos como o 99º percentil de transições de rating, medidos em cada direção) para ratings de crédito internacionais, com base no desempenho histórico. Uma média simples entre classes de ativos apresenta elevações de quatro graduações no melhor cenário de elevação e de oito graduações no pior cenário de rebaixamento no 99º percentil. Os melhores e piores cenários de rating específicos do setor estão listados detalhadamente em https://www.fitchratings.com/site/re/10238496

As informações neste relatório são fornecidas "tais como se apresentam", sem que ofereçam qualquer tipo de garantia, e a Fitch não garante ou atesta que um relatório ou seu conteúdo atenderá qualquer requisito de quem o recebe. Um rating da Fitch constitui opinião sobre o perfil de crédito de um título. Esta opinião e os relatórios se apoiam em critérios e metodologias existentes, que são constantemente avaliados e atualizados pela Fitch. Os ratings e relatórios são, portanto, resultado de um trabalho de equipe na Fitch, e nenhum indivíduo, ou grupo de indivíduos, é responsável isoladamente por um rating ou relatório. O rating não cobre o risco de perdas em função de outros riscos que não sejam o de crédito, a menos que tal risco esteja especificamente mencionado. A Fitch não participa da oferta ou da venda de qualquer título. Todos os relatórios da Fitch são de autoria compartilhada. Os profissionais identificados em um relatório da Fitch participaram de sua elaboração, mas não são isoladamente responsáveis pelas opiniões expressas no texto. Os nomes são divulgados apenas para fins de contato. Um relatório que contenha um rating atribuído pela Fitch não constitui um prospecto, nem substitui as informações reunidas, verificadas e apresentadas aos investidores pelo emissor e seus agentes com respeito à venda dos títulos. Os ratings podem ser alterados ou retirados a qualquer tempo, por qualquer razão, a critério exclusivo da Fitch. A agência não oferece aconselhamento de investimentos de qualquer espécie. Os ratings não constituem recomendação de compra, venda ou retenção de

qualquer título. Os ratings não comentam a correção dos preços de mercado, a adequação de qualquer título a determinado investidor ou a natureza de isenção de impostos ou taxação sobre pagamentos efetuados com respeito a qualquer título. A Fitch recebe pagamentos de emissores, seguradores, garantidores, outros coobrigados e underwriters para avaliar o rating dos títulos. Estes preços geralmente variam entre USD1.000 e USD750.000 (ou o equivalente em moeda local aplicável) por emissão. Em certos casos, a Fitch analisará todas ou determinado número de emissões efetuadas por um emissor em particular ou seguradas ou garantidas por determinada seguradora ou garantidor, mediante um único pagamento anual. Tais valores podem variar de USD10.000 a USD1.500.000 (ou o equivalente em moeda local aplicável). A atribuição, publicação ou disseminação de um rating pela Fitch não implicará consentimento da Fitch para a utilização de seu nome como especialista, com respeito a qualquer declaração de registro submetida mediante a legislação referente a títulos em vigor nos Estados Unidos da América, a Lei de Serviços Financeiros e Mercados, de 2000, da Grã-Bretanha ou a legislação referente a títulos de qualquer outra jurisdição, em particular. Devido à relativa eficiência da publicação e da distribuição por meios eletrônicos, o relatório da Fitch poderá ser disponibilizado para estes assinantes até três dias antes do acesso para os assinantes dos impressos.

Para Austrália, Nova Zelândia, Taiwan e Coreia do Sul apenas: A Fitch Austrália Pty Ltd detém uma licença australiana de serviços financeiros (licença AFS nº337123), a qual autoriza o fornecimento de ratings de crédito apenas a clientes de atacado. As informações sobre ratings de crédito publicadas pela Fitch não se destinam à utilização por pessoas que sejam clientes de varejo, nos termos da Lei de Sociedades (Corporations Act 2001).

A Fitch Ratings, Inc. está registrada na Securities and Exchange Comission dos EUA como uma “Nationally Recognized Statistical Rating Organization” (NRSRO – Organização de Rating Estatístico Reconhecida Nacionalmente). Algumas subsidiárias de ratings de crédito de NRSROs são listadas no Item 3 do NRSRO Form e, portanto, podem atribuir ratings de crédito em nome da NRSRO (consulte https://www.fitchratings.com/site/regulatory), mas outras subsidiárias de ratings de crédito não estão listadas no NRSRO Form (as “não-NRSROs”). Logo, ratings de crédito destas subsidiárias não são atribuídos em nome da NRSRO. Porém, funcionários da não-NRSRO podem participar da atribuição de ratings de crédito da NRSRO ou atribuídos em nome dela.

Copyright © 2026 da Fitch, Inc., Fitch Ratings Ltd. e suas subsidiárias. 33 Whitehall St, NY, NY 10004.Telefone: 1-800-753-4824 (para chamadas efetuadas nos Estados Unidos), ou (001212) 908-0500 (chamadas fora dos Estados Unidos). Proibida a

reprodução ou retransmissão, integral ou parcial, exceto quando autorizada. Todos os direitos reservados.

READ LESS

SOLICITATION STATUS

The ratings above were solicited and assigned or maintained at the request of the rated entity/issuer or a related third party. Any exceptions follow below.

Fitch's solicitation status policy can be found at www.fitchratings.com/ethics.

ENDORSEMENT POLICY

Os ratings de crédito internacionais da Fitch produzidos fora da União Europeia (UE)ou do Reino Unido, conforme o caso, são endossados para uso por entidades reguladas na UE ou no Reino Unido, respectivamente, para fins regulatórios, de acordo com os termos do Regulamento das Agências de Rating de Crédito da UE ou do Reino Unido (Alterações etc.) (saída da UE), de 2019 (EU CRA Regulation or the UK Credit Rating Agencies (Amendment etc.) (EU Exit) Regulations 2019), conforme o caso. A abordagem da Fitch para endosso na UE e no Reino Unido pode ser encontrada na página de Regulatory Affairs (Assuntos Regulatórios) da Fitch, no site da agência. O status de endosso dos ratings de crédito internacionais é fornecido na página de sumário da entidade, para cada entidade classificada, e nas páginas de detalhes das transações, para transações de finanças estruturadas, no site da Fitch. Estas divulgações são atualizadas diariamente.

SuccesPar

PROSPECTO PRELIMINAR

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO SECUNDÁRIA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, EM CLASSE ÚNICA, DA 488ª (QUADRINGENTÉSIMA OCTOGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.

LUZ CAPITAL MARKETS