PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA, DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 490ª (QUADRINGENTÉSIMA NONAGÉSIMA) EMISSÃO DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Companhia Securitizadora – Código CVM nº 477
CNPJ nº 02.773.542/0001-22
Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, São Paulo - SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GNI64 RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Sociedade empresária limitada, sem registro de companhia perante a CVM
CNPJ nº 47.548.932/0001-37

Rua Voluntários da Pátria, nº 138, bloco 1, loja 201, Botafogo, CEP 22270-010, Rio de Janeiro - RJ

COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA DA

REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.
Sociedade por Ações
CNPJ nº 06.047.087/0001-39
Rua Francisco Marengo, nº 1.312, Tatuapé, CEP 03313-001, São Paulo - SP

no montante total de

R$ 330.000.000,00

(trezentos e trinta milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI IPCA I: BRRBRACRIX88
CÓDIGO ISIN DOS CRI IPCA II: BRRBRACRIX96

REGISTRO DOS CRI IPCA I NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/537
REGISTRO DOS CRI IPCA II NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/538
todos em 24 de setembro de 2025.

CLASSIFICAÇÃO DEFINITIVA DE RISCO DA EMISSÃO *(RATING)* ATRIBUÍDA PELA FITCH RATINGS BRASIL LTDA.: "AAAsf(bra)"
***Esta classificação foi realizada 24 setembro de 2025, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.**

CLASSIFICAÇÃO DEFINITIVA DE RISCO DOS CRI FEITA PELA STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA.: brAAA(sf)
***Esta classificação foi realizada 24 setembro de 2025, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: Devedor Único

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") na Categoria S1 sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 02.773.542/0001-22, com estatuto social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o Número de Identificação do Registro de Empresas ("**NIRE**") 35.300.157.648 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**") emitiu 330.000 (trezentos e trinta mil) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos, escriturais, em 2 (duas) séries, sendo **(i)** 115.114 (cento e quinze mil e cento e quatorze) certificados de recebíveis imobiliários alocados na primeira Série ("**CRI IPCA I**"); e **(ii)** 214.886 (duzentos e quatorze mil e oitocentos e oitenta e seis) certificados de recebíveis imobiliários alocados na segunda Série ("**CRI IPCA II**", e quando em conjunto com os CRI IPCA I, os "**CRI**"), da 490ª (quadringentésima nonagésima) emissão da Emissora ("**Emissão**"), com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário dos CRI**"), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de setembro de 2025 ("**Data de Emissão dos CRI**"), o montante total de R$ 330.000.000,00 (trezentos e trinta milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão**"). Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI nos termos previstos neste Prospecto Definitivo e no Termo de Securitização (conforme definido abaixo), os CRI IPCA I têm prazo de vencimento de 3.654 (três mil, seiscentos e cinquenta e quatro) dias, contados da Data de Emissão dos CRI IPCA I, com vencimento final em 17 de setembro de 2035 ("**Data de Vencimento dos CRI IPCA I**"), e os CRI IPCA II têm prazo de vencimento de 7.305 (sete mil, trezentos e cinco) dias, contados da Data de Emissão dos CRI IPCA II, com vencimento final em 15 de setembro de 2045 ("**Data de Vencimento dos CRI IPCA II**"). **PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DATA DE VENCIMENTO DOS CRI, VEJA O ITEM 2.6 DA SEÇÃO "2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA DOS CRI", NA PÁGINA 6 DESTE PROSPECTO.**

O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("**IPCA**"), a partir da primeira data de integralização, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento ("**Atualização Monetária**"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I ("**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I**"), e ao Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA II dos CRI IPCA II ("**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II**" e, quando em conjunto com o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I, "**Valor Nominal Unitário Atualizado**"), conforme o caso, inclusive, de acordo com a fórmula descrita na página 17 deste Prospecto Definitivo e na Cláusula 4.1 do Termo de Securitização. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I incidirão juros remuneratórios correspondentes a 7,2182% (sete inteiros e dois mil cento e oitenta e dois décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, definidos conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA I ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração dos CRI IPCA I**"). Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II incidirão juros remuneratórios correspondentes 7,0959% (sete inteiros e novecentos e cinquenta e nove décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, definidos conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA II ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração dos CRI IPCA II**", em conjunto com Remuneração dos CRI IPCA I, "**Remuneração dos CRI**"). **PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A REMUNERAÇÃO DOS CRI, VEJA O ITEM 2.6 DA SEÇÃO "2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA DOS CRI", NA PÁGINA 6 DESTE PROSPECTO.**

Os CRI serão ofertados por meio de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", e do artigo 27 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**"), da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 60**") e das demais disposições legais e regulamentares em vigor ("**Oferta**" e "**Operação de Securitização**", respectivamente), e serão destinados a investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas no artigo 12 da Resolução CVM 30 ("**Investidores Qualificados**" ou "**Investidores**") (caso subscrevam e integralizem os CRI no âmbito da Oferta, os futuros titulares dos CRI, os "**Titulares dos CRI**") e lastreados em 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("**CCI IPCA I**" e "**CCI IPCA II**", respectivamente, e em conjunto "**CCI**"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos às parcelas a prazo ("**Parcela A**") do preço de aquisição de imóvel localizado na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 100.565 do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital de São Paulo, e cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o número de contribuinte (SQL) 054.171.0001-3 ("**Imóvel**") pela **GNI64 RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Voluntários da Pátria, nº 138, bloco 1, loja 201, Botafogo, CEP 22.270-010, inscrita no CNPJ sob o nº 47.548.932./0001-37, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro ("**JUCERJA**") sob o NIRE nº 332.1216683-0 ("**Devedora**") nos termos de "*Escritura Pública de Venda e Compra*" celebrada em 26 de agosto de 2025, conforme aditada, entre a Devedora, a **FLOEMA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Vilela, nº 655, Sala Floema, Tatuapé, CEP 03314-000, inscrita no CNPJ sob o nº 05.862.614/0001-04, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE nº 35.218.497.422 ("**Cedente**"), na qualidade de vendedora e a **REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.**, sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o nº 2482-1, na categoria A, em fase de operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Francisco Marengo nº 1.312, CEP 03.313-001, inscrita no CNPJ sob o nº 06.047.087/0001-39, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.3.00318099, na qualidade de fiadora ("**Fiadora**" e "**Escritura de Compra e Venda**", respectivamente), cedidas à Emissora pela Cedente em conjunto com todos os seus acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Compra e Venda ("**Créditos Imobiliários**"), nos termos e condições previstos no "*Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários*" celebrado em 26 de agosto de 2025, conforme aditado, entre a Emissora, a Cedente, a Devedora e a Fiadora ("**Contrato de Cessão**").

As CCI foram emitidas pela Cedente, sob a forma escritural, por meio do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 2 (Duas) Séries, sob a Forma Escritural*", celebrado em 26 de agosto de 2025, conforme aditado, entre a Cedente, a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Ações Unidas, nº 12.901, andar 11, conjunto 1101 e 1102, Torre Norte, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de instituição custodiante, ("**Escritura de Emissão de CCI**" e "**Instituição Custodiante**", respectivamente).

A Oferta é conduzida pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta ("**Coordenador Líder**" ou "**XP Investimentos**"), sob o regime de melhores esforços de colocação para o Valor Total da Emissão, nos termos do artigo 27 da Resolução da CVM nº 160, da Resolução da CVM nº 60, do "*Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*", das "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" e "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas Básicos*", ambos expedidos pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**"), atualmente em vigor ("**Código ANBIMA**", "**Regras e Procedimentos ANBIMA**" e "**Regras e Procedimentos de Deveres Básicos**", respectivamente, e quando referidos em conjunto, "**Normativos ANBIMA**"), bem como as demais disposições aplicáveis, e conta com a participação de instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta, na qualidade de participante especial, quais sejam **(1)** Ágora Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 74.014.747/0001-35; **(2)** Banco Andbank (Brasil) S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 48.795.256/0001-69; **(3)** Ativa Investimentos S.A Corretora de Títulos, Câmbio e Valores, inscrita no CNPJ sob o nº 33.775.974/0001-04; **(4)** Azimut Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 18.684.408/0001-95; **(5)** Banco Bradesco S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12; **(6)** Banco BTG Pactual S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45; **(7)** Banco Daycoval S.A, inscrito no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90; **(8)** Genial Institucional Corretora de Câmbio Títulos e Valores Mobiliários S.A, inscrita no CNPJ sob o nº 05.816.451/0001-15; **(9)** Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46; **(10)** Itaú Corretora de Valores S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64; **(11)** Itaú Unibanco S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04; **(12)** RB Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 89.960.090/0001-76; **(13)** Banco Santander (Brasil) S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42; e **(14)** Toro Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 29.162.769/0001-98 (os "**Participantes Especiais**", e quando em conjunto com o Coordenador Líder, as "**Instituições Participantes da Oferta**") , nos termos dos termos de adesão, celebrados conforme o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª e 2ª Séries da 490ª Emissão da Opea Securitizadora S.A Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda. com garantia fidejussória da Rede D'Or São Luiz S.A.*", celebrado em 26 de agosto de 2025 entre o Coordenador Líder, a Emissora, a Devedora e a Fiadora ("**Contrato de Distribuição**"), entre o Coordenador Líder e referidas instituições ("**Participantes Especiais**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "**Instituições Participantes da Oferta**"). **PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE O PLANO DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI, VEJA A SUBSEÇÃO "PLANO DE DISTRIBUIÇÃO" DA SEÇÃO "DINÂMICA DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO E DETERMINAÇÃO DO PREÇO OU TAXA", NA PÁGINA 41 DESTE PROSPECTO.**

O Coordenador Líder realizou procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos investidores dos CRI, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, que definiu, a critério da Devedora e da Fiadora, em comum acordo com o Coordenador Líder: **(i)** o número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, o número de sub-parcelas da Parcela A, conforme Sistema de Vasos Comunicantes; **(ii)** a quantidade e volume final emissão de CRI emitida e alocada em cada série dos CRI e, consequentemente, o valor alocado em cada sub-parcelas da Parcela A e o valor total alocado em cada CCI; e **(iii)** a taxa final de remuneração de cada série dos CRI e, consequentemente, a taxa final de remuneração das parcelas de pagamento devidas em cada uma das datas previstas na Escritura de Compra e Venda em relação à cada sub-parcelas da Parcela A e a taxa final de remuneração de cada CCI ("**Procedimento de *Bookbuilding***"). Dessa forma, nos termos do artigo 61, § 2º, da Resolução CVM 160, a determinação realizada no Procedimento de *Bookbuilding* foi presidida por critérios objetivos, que consistiram: **(i)** no estabelecimento de Taxa-Teto para cada Série, a qual foi divulgada ao mercado no Prospecto Preliminar; **(ii)** no âmbito do processo de coleta de intenções de investimento, os Investidores puderam indicar nas intenções de investimento uma taxa mínima para a Remuneração dos CRI de determinada Série, desde que não fosse superior à Taxa-Teto da Série em questão, como condição para sua aceitação à Oferta, sob pena de cancelamento das ordens ou intenções de investimento; e **(iii)** para apuração da taxa final foram atendidas as intenções de investimento que indicaram as menores taxas, adicionando-se as intenções de investimento que indicaram taxas imediatamente superiores (observada a Taxa-Teto de cada Série), até que fosse atingido, no mínimo, o Valor Total da Emissão. A definição dos termos acima foi realizada a critério exclusivo da Devedora e Fiadora em conjunto com o Coordenador Líder.

Os CRI serão depositados para **(i)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("**MDA**"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("**B3**"), sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário, no CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários ("**CETIP21**"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3.

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

Os CRI não contam e não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito da Emissão. Não foram e não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Não há reforços de crédito estruturais ou de terceiros. No entanto, os Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI contam com garantia fidejussória sob a forma da fiança ("**Fiança**") prestada pela Fiadora nos termos da Escritura de Compra e Venda. Os CRI serão distribuídos, exclusivamente, aos Investidores.

Foi admitido o recebimento de reservas, no âmbito da Oferta, investindo valores máximos ou mínimos, a partir da data indicada no Prospecto Preliminar e no Aviso ao Mercado divulgados em 26 de agosto de 2025 pela Emissora e pelo Coordenador Líder, na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, para subscrição dos CRI. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.

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

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

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PRESENTE PROSPECTO DEFINITIVO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO 4 "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 17 A 34 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

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

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

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

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

FOI ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS A PARTIR DE 02 DE SETEMBRO DE 2025. AS INTENÇÕES E AS ORDENS DE INVESTIMENTO SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

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

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTE PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA E EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1 DA SEÇÃO "7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA", NA PÁGINA 38 DESTE PROSPECTO.

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

A **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38, ("**Agente Fiduciário**"), foi nomeada para representar, perante a Securitizadora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI (conforme definido neste Prospecto).

O registro automático da Oferta dos CRI foi concedido pela CVM em 24 de setembro de 2025.

DE ACORDO COM O ANEXO COMPLEMENTAR IX DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS DE OFERTAS PÚBLICAS, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO: (I) CATEGORIA: "**CORPORATIVOS**", NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO I, ITEM "B", DO REFERIDO ANEXO COMPLEMENTAR IX, (II) CONCENTRAÇÃO: "**CONCENTRADO**", UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SÃO DEVIDOS 100% (CEM POR CENTO) PELA DEVEDORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO II, ITEM "B", DO REFERIDO ANEXO COMPLEMENTAR IX, (III) TIPO DE SEGMENTO: "**OUTROS**", CONSIDERANDO QUE O IMÓVEL OBJETO DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA É UM HOSPITAL, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO III, ITEM "I", DO REFERIDO ANEXO COMPLEMENTAR IX, E (IV) TIPO DE CONTRATO COM LASTRO: "COMPRA E VENDA CUJO LASTRO SEJA ORIGINADO DE CONTRATOS QUE VALIDEM OPERAÇÕES DE COMPRA E VENDA DE UM IMÓVEL COM PAGAMENTO A PRAZO", UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORREM DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO IV, ITEM "A", DO REFERIDO ANEXO COMPLEMENTAR IX. **ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARATERÍSTICAS DESTE PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**

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

COORDENADOR LÍDER

XP investment banking

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

PINHEIRO GUIMARÃES

ASSESSOR JURÍDICO DO COORDENADOR LÍDER

MATTOS FILHO

A data do presente Prospecto Definitivo é 24 de setembro de 2025.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 1

2.1. Breve descrição da Oferta 1
2.2. Apresentação da Securitizadora 1
2.3. Informações que a securitizadora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização 4
2.4. Identificação do público-alvo 6
2.5. Valor total da Oferta 6
2.6. Resumo das Principais Características dos CRI 6

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 16

3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da oferta 16
3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre: 16
3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado 16
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 16
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar: 16

4. FATORES DE RISCO 17

4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora, incluindo: 17
4.2. Riscos Relacionados à Devedora e ao Setor de Atuação da Devedora 31
4.3. Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos 32

5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA 35

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo: (a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer anúncios relacionados à oferta; e (b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral. 35

6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2 37

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) 37
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 37

7. RESTRIÇÃO A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 38

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos CRI 38
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado 38
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor 38

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 40

8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida 40
8.2. Eventual destinação da Oferta ou partes da Oferta a investidores específicos e a descrição destes investidores 40
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 40
8.4. Regime de distribuição 40
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa 41
8.6. Formador de mercado 45
8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver 45
8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam 45



9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO 46

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 46

9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes 46

9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados 46

9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos 46

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 47

10.1. Informações descritivas das características relevantes dos Créditos Imobiliários 47

10.2. Descrição da forma de cessão dos Créditos Imobiliários à Securitizadora 52

10.3. Nível de concentração dos Créditos Imobiliários 53

10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito 53

10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento dos Créditos Imobiliários 53

10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo 54

10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou do Coordenador Líder da Oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a securitizadora e o coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais 54

10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados 55

10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos 55

10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para: 61

10.11. Taxa de desconto na aquisição dos Créditos Imobiliários 66

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES 67

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 67

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 67

12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA OU COOBRIGADOS 68

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios 68

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 68

12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social 69

12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado; e 70

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 78

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES 79

13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais da Oferta, contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta. 79

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS 83

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 83

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 86

15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO DEFINITIVO 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 88

15.2. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período 88

15.3. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão 89

15.4. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima 89

15.5. Termo de securitização de créditos 89

15.6. 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 89

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 90

16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Securitizadora 90

16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta 90

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 90

16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais 90

16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável 91

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do agente de liquidação da emissão 91

16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão 91

16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder, às instituições consorciadas e na CVM 92

16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado 92

16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto 92

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES 93

17.1. Documentos Incorporados a Este Prospecto por Referência 93

18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS PARA FINS DE ATENDIMENTO DOS NORMATIVOS ANBIMA E MATERIAL PUBLICITÁRIO 95

18.1. Informação sobre o Imóvel 95

18.2 Informações Adicionais da Fiadora 95



ANEXOS

ANEXO I Cópia do Estatuto social vigente da Securitizadora 107

ANEXO II Cópia da Autorização Societária Emissora 131

ANEXO III Cópia do Contrato de Cessão e Aditamento 145

ANEXO IV Cópia da Escritura de Emissão de CCI e Aditamento 255

ANEXO V Cópia da Termo de Securitização e Aditamento 317

ANEXO VI Cópia do Estatuto Social da Devedora 553

ANEXO VII Cópia do Estatuto Social da Fiadora 565

ANEXO VIII Relatório de Classificação Definitiva de Risco da Agência de Classificação de Risco 595

ANEXO IX Declaração da Emissora referente ao artigo· 24 da Resolução CVM 160 613

ANEXO X Declaração da Emissora referente ao artigo 27, inciso i, alínea "c", da Resolução CVM 160 617

ANEXO XI Declaração da instituição Custodiante nos termos da Resolução CVM 160.....621

ANEXO XII Declaração de inexistência de conflito de interesses do Agente Fiduciário dos CRI 625





2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

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

Exceto se expressamente indicado neste "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública, No Rito de Registro Automático de Distribuição dos Certificados Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 490ª (quadringentésima nonagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A. Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda. com garantia fidejussória da Rede D'Or São Luiz S.A.*" ("**Prospecto Definitivo**" ou "**Prospecto**"), palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto na capa deste Prospecto, ou no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1 e 2ª Séries da 490ª (Quadringentésima Nonagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda. com garantia fidejussória da Rede D'Or São Luiz S.A.*", celebrado em 26 de agosto de 2025, conforme aditado, entre a Emissora e a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38 ("**Agente Fiduciário dos CRI**"), anexo a este Prospecto na forma do **Anexo V** ("**Termo de Securitização**").

2.1. Breve descrição da Oferta

A Oferta consiste na oferta pública de distribuição 330.000 (trezentos e trinta mil) certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**") de emissão da Emissora, em 2 (duas) Séries, da Emissora, lastreados em créditos imobiliários devidos pela Devedora, para distribuição pública, registrada sob o rito automático, nos termos dos artigos 26, inciso VIII, alínea (b) e artigo 27, inciso II da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, dos Normativos *ANBIMA*, destinada aos Investidores. A Oferta é conduzida pelo Coordenador Líder sob regime de melhores esforços de colocação.

A presente Emissão corresponde a 490ª (quadringentésima nonagésima) emissão de CRI da Emissora e será realizada em 2 (duas) séries, não havendo subordinação entre as séries, sendo que os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 1ª (primeira) série são doravante denominados "**CRI IPCA I**" e os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 2ª (segunda) série são doravante denominados "**CRI IPCA II**", e foram distribuídos de acordo com o sistema de vasos comunicantes, a critério da Devedora e da Fiadora, em comum acordo com o Coordenador Líder ou seja, a quantidade de CRI emitida em uma das séries foi abatida da quantidade total de CRI prevista no Termo de Securitização, definindo a quantidade alocada na outra série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries emitidas corresponde à quantidade total de CRI objeto da Emissão, observado que não houve valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries ("**Sistema de Vasos Comunicantes**").

2.2. Apresentação da Securitizadora

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

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

<u>Breve Histórico da Emissora</u>

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

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

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

Informações Financeiras da Emissora

Capital Social Total (Data-base 31 de dezembro de 2024)	O capital social está dividido em 8.401.200 (oito milhões, quatrocentas e uma mil e duzentas) ações, ordinárias nominativas, sem valor nominal, no montante de R$ 22.999.000,00 (vinte e dois milhões, novecentos e noventa e nove mil reais), totalmente integralizado.
Patrimônio Líquido da Emissora (Data-base 30 de junho de 2025)	O Patrimônio Líquido é R$ 138.590.000,00 (cento e trinta e oito milhões, quinhentos e noventa mil reais), em 30 de junho de 2025.
Acionistas com mais de 5% de Participação no Capital Social (Data-base 30 de junho de 2025)	Opea Holding S.A. é a única acionista da companhia

Ofertas Públicas Realizadas

Número total de Ofertas emitidas de valores mobiliários ainda em circulação (Data-base 26 de agosto de 2025):	1.164
Saldo Devedor das Ofertas Públicas mencionadas no item anterior (Data-base 26 de agosto de 2025):	R$ 201.542.551.126,05
Percentual das Ofertas Públicas emitidas com patrimônio separado (Data-base 15 de agosto de 2025):	100%
Percentual das Ofertas Públicas emitidas com coobrigação da Emissora (Data-base 15 de agosto de 2025):	0%

Pendências Judiciais e Trabalhistas

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

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

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

Patrimônio Líquido da Securitizadora - Em 30 de junho de 2025, o patrimônio líquido da Securitizadora era de R$138.590.000,00 (cento e trinta e oito milhões, quinhentos e noventa mil reais).

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

Pendências Judiciais e Trabalhistas - A Securitizadora não possui processos judiciais, administrativos ou arbitrais, conforme itens 4.3, 4.4, 4.5, 4.6 e 4.7 do Formulário de Referência da Securitizadora.

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



Número total de Ofertas Públicas de emissão da Securitizadora - A Securitizadora possui, em circulação: (i) 1.164 (mil e cento e sessenta e quatro) emissões de ofertas emitidas de valores mobiliários em circulação, que resultam no montante de R$ 201.542.551.126,05 (duzentos e um bilhões, quinhentos e quarenta e dois milhões, quinhentos e cinquenta e um mil, cento e vinte e seis reais e cinco centavos).

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

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

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

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

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

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

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

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

Cinco principais fatores de risco da Emissora - Os Fatores de Risco relativos à Emissora estão descritos no item (f), "Riscos Relacionados à Emissora" da seção "Fatores de Risco" constante da página 17 deste Prospecto Definitivo. Os 5 (cinco) principais fatores de risco estão listados abaixo, e suas redações estão previstas no Formulário de Referência da Emissora: "*Registro da CVM*"; "*Risco relacionado à perda ou alteração de incentivos fiscais para aquisição dos CRI*"; "*Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis*"; "*Crescimento da Emissora e seu Capital*"; e "*A Importância de uma Equipe Qualificada*".

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

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

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

(a) Assembleia de Titulares dos CRI

Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia especial dos Titulares dos CRI ("**Assembleia Especial de Titulares de CRI**"), que poderá ser individualizada por série dos CRI ou conjunta, conforme previsto no Termo de Securitização, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries, conforme os casos, nos termos previstos no Termo de Securitização.

Compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries, deliberar sobre as matérias previstas na Cláusula 19.2 do Termo de Securitização.

A Assembleia Especial de Titulares de CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, mencionada acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos do Contrato de Cessão, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI em questão, prevista acima.

Somente após a orientação dos Titulares dos CRI, a Emissora poderá exercer seu direito e se manifestará conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, não compareçam à Assembleia Especial de Titulares 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, neste caso, o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

As deliberações em Assembleia Especial de Titulares de CRI realizadas em conjunto ou por cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que representem a maioria dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI, exceto pelas exceções previstas nas Cláusulas 17 e 19.19 do Termo de Securitização, que observarão os quóruns ali indicados. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI, em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares dos CRI, em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

(b) Despesas da Emissão

Despesas da Devedora: As despesas indicadas na Cláusula 20 do Termo de Securitização ("**Despesas**"), se incorridas, serão arcadas exclusivamente, diretamente e/ou indiretamente, pela Devedora, sendo que os pagamentos poderão ser efetivados diretamente pela Devedora ou pela Emissora (por conta e ordem da Devedora) com recursos do Patrimônio Separado se houver recursos no Patrimônio Separado para essas Despesas, e reembolsados pela Devedora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, juntamente com os respectivos comprovantes.

Caso qualquer das Despesas não seja pontualmente paga pela Devedora, ou por esta previamente adiantadas, o pagamento das mesmas será arcado pela Emissora, mediante utilização de recursos do Patrimônio Separado e reembolsados pela Devedora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Emissora e o Agente Fiduciário poderão cobrar tal pagamento diretamente da Devedora com as penalidades previstas abaixo ou solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma aqui estabelecida serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Devedora não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data originalmente prevista para pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento).

(c) Despesas do Patrimônio Separado

Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer Despesas (i) de responsabilidade da Devedora que, após notificada pela Emissora, não sejam pagas pela Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que forem devidas nos termos dos Documentos da Operação, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora; ou (ii) que não são devidas pela Devedora.

No caso de destituição da Emissora nas condições previstas no Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário dos CRI pela Devedora, e na ausência desta, pelos Titulares dos CRI, sem prejuízo do direito de regresso destes contra a Devedora, na data da respectiva aprovação.

(d) Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas

A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário dos CRI e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção, precisão, atualidade e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário dos CRI, declarando que estes se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas A Emissora é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas em relação à Oferta.

(e) Hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI

A Emissora deverá realizar o resgate obrigatório da totalidade dos CRI, em caso de: (i) Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários; (ii) Pagamento Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos; (iii) oferta facultativa de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários; (iv) pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários decorrentes de um Evento de Inadimplemento; e (v) pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários decorrentes de um Evento de Multa Indenizatória.

Resgate Antecipado Facultativo dos CRI decorrente do Pagamento Antecipado dos Créditos Imobiliários. A Emissora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI caso a Devedora opte, a seu exclusivo critério, nos termos do Contrato de Cessão, (i) a partir de 15 de setembro de 2027 (inclusive), no caso da Parcela A1, e (ii) a partir de 15 de setembro de 2028 (inclusive), no caso da Parcela A2, por realizar o pagamento antecipado (a) da totalidade da Parcela A1 (e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários IPCA I), (b) da totalidade da Parcela A2 (e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários IPCA II), ou (c) da totalidade da Parcela A1 e da totalidade da Parcela A2 (e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários) (“**Pagamento Antecipado Facultativo**”), mediante o pagamento dos valores de resgate aplicáveis a cada Série previstos no Termo de Securitização (“**Resgate Antecipado dos CRI**”).

Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Pagamento Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos. A Emissora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI, caso, nos termos da Cláusula 12 do Anexo I do Contrato de Cessão, a Devedora e/ou a Fiadora tenham que acrescer qualquer valor aos pagamentos por elas devidos nos termos do item (x) da Cláusula 4.2 do Contrato de Cessão, e optem, a seu exclusivo critério, por realizar o pagamento antecipado da totalidade da Parcela A1 e da Parcela A2 (e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários), sendo vedado o pagamento antecipado parcial da Parcela A1 e da Parcela A2 ("**Pagamento Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos**"), observados os termos e condições estabelecidos no Contrato de Cessão **("Resgate Antecipado dos CRI por Alteração de Tributos").**

Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar por escrito ("Solicitação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado") à Emissora que esta realize oferta facultativa de pagamento antecipado integral dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II, de acordo com os termos e condições previstos no Termo de Securitização (“**Oferta Facultativa de Resgate Antecipado**”).

Resgate Antecipado em decorrência do Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários. A Emissora ou o Agente Fiduciário e/ou qualquer terceiro que venha a sucedê-lo como administrador do Patrimônio Separado vinculado à emissão dos CRI, ou os Titulares dos CRI, na sua ausência, terão a prerrogativa de declarar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis todas as obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 13.2.1 (de forma automática) e 13.2.2 (de forma não automática) do Termo de Securitização, e observados, quando expressamente indicados, os respectivos prazos de cura.

Resgate Antecipado em decorrência do Eventos de Multa Indenizatória. A Emissora estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI na ocorrência de qualquer dos Eventos de Multa Indenizatória previstos na Cláusula 13.3.1 do Termo de Securitização, devendo, caso receba, nos termos do Contrato de Cessão, a notificação de ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, ou os verifique diretamente, notificar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, a Devedora e/ou a Fiadora, conforme o caso, para que realizem o pagamento dos valores previstos na Cláusula 13.3 do Termo de Securitização.

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

2.4. Identificação do público-alvo

Os CRI serão distribuídos publicamente para os Investidores ("**Público-Alvo**").

2.5. Valor total da Oferta

O valor total da Emissão é de R$ 330.000.000,00 (trezentos e trinta milhões de reais), na Data de Emissão, sendo **(i)** R$ 115.114.000,00 (cento e quinze milhões, cento e quatorze mil reais) referente aos CRI IPCA I, e **(ii)** R$ 214.886.000,00 (duzentos e quatorze milhões, oitocentos e oitenta e seis mil reais) referente aos CRI IPCA II.

2.6. Resumo das Principais Características dos CRI

Os CRI objeto da presente Oferta, cujo lastro se constitui pelas CCI representativas dos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características, sendo certo que foram identificadas as características de cada série conforme solicitado pela Resolução CVM 160, considerando que a presente Oferta será realizada em 2 (duas), em Sistema de Vasos Comunicantes, com as características abaixo. Não há qualquer subordinação entre as séries.

Valor Nominal Unitário	Os CRI têm valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI (conforme definido abaixo).
Quantidade de CRI	Foram emitidos 330.000 (trezentos e trinta mil) CRI, sendo **(i)** 115.114 (cento e quinze mil, cento e quatorze) CRI IPCA I; e **(ii)** 214.886 (duzentos e quatorze mil, oitocentos e oitenta e seis) CRI IPCA II, conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding.
Opção de Lote Adicional	Não será admitido lote adicional.
Código ISIN	Código ISIN dos CRI IPCA I: Nº BRRBRACRIX88. Código ISIN dos CRI IPCA II: Nº BRRBRACRIX96.
Classificação de Risco	A Devedora contratou, em conjunto com a Emissora, a **FITCH RATINGS BRASIL LTDA.**, agência classificadora de risco especializada, inscrita no CNPJ sob nº 01.813.375/0002-14 e a **STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA.**, agência classificadora de risco especializada, inscrita no CNPJ sob nº 02.295.585/0001-40 (em conjunto, "**Agência de Classificação de Risco**") para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada anualmente a partir da Data de Emissão dos CRI durante toda a vigência dos CRI, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, sendo que a Agência de Classificação de Risco atribuiu o rating definitivo "AAAsf(bra)" e "brAAA(sf)" aos CRI, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o artigo 33, §§10 e 11 da Resolução CVM 60. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada, por conta e ordem da Devedora e/ou Fiadora, a Agência de Classificação de Risco para a atualização anual da classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar anualmente e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos do Código ANBIMA. A Emissora deverá dar ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página https://app.opea.com.br/pt/emissoes, nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

Data de Emissão	15 de setembro de 2025 ("**Data de Emissão dos CRI**").
Prazo e Data de Vencimento	CRI IPCA I. Os CRI IPCA I têm prazo de vencimento de 3.654 (três mil seiscentos e cinquenta e quatro) dias, com vencimento em 17 de setembro de 2035 ("**Data de Vencimento dos CRI IPCA I**"), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI IPCA I previstas neste Prospecto e no Termo de Securitização. CRI IPCA II. Os CRI IPCA II têm prazo de vencimento de 7.305 (sete mil trezentos e cinco) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de setembro de 2045 ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI IPCA II previstas neste Prospecto e no Termo de Securitização ("**Data de Vencimento dos CRI IPCA II**" e, quando em conjunto com a Data de Vencimento dos CRI IPCA I, "**Data de Vencimento**").
Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados de bolsa ou balcão	Os CRI serão depositados para (a) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada de acordo com os procedimentos da B3, conforme o caso. Não obstante o disposto acima, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados. Desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, em especial, o artigo 4º, inciso I, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta. Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3, em qualquer Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, ou de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, a Emissora deixará, na respectiva conta nº 99077-9, agência 0910, banco 341 ("**Conta do Patrimônio Separado**"), o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.
Juros Remuneratórios dos CRI – índices e forma de cálculo	CRI IPCA I. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I incidirão juros remuneratórios correspondentes a 7,2182% (sete inteiros e dois mil cento e oitenta e dois décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, definidos conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA I ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração dos CRI IPCA I**"). A Remuneração dos CRI IPCA I será calculada conforme fórmula abaixo: J = *VNa* x (*Fator Juros* – 1) *Onde*: *J* = valor unitário da Remuneração dos CRI IPCA I devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento; *VNa* = Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e *Fator Juros* = sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula: $$Fator\ Juros = \left[\left(\frac{Taxa}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}\right]$$ *Sendo que:* "*Taxa*" = 7,2182; *DP* = corresponde ao número de Dias Úteis entre **(i)** a primeira data de integralização dos CRI IPCA I, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou **(ii)** a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive; e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro. *Observações:* **(i)** O fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;



	(ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários, sendo que a cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado; Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator Juros" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento. CRI IPCA II. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II incidirão juros remuneratórios correspondentes a 7,0959% (sete inteiros e novecentos e cinquenta e nove décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, definidos conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA II ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração dos CRI IPCA II**", em conjunto com Remuneração dos CRI IPCA I, "**Remuneração dos CRI IPCA**"). A Remuneração dos CRI IPCA será calculada conforme fórmula abaixo: $$J_i = \text{Vna} \times (\text{Fator Juros} - 1)$$ *onde*: **J_i** = valor unitário da Remuneração dos CRI IPCA I da Remuneração dos CRI IPCA II, conforme o caso, devida no final do i-ésimo Período de Capitalização IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento; **Vna** = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso, 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: $$\text{Fator Juros} = \left\{\left[(\text{taxa} + 1)^{\frac{\text{DP}}{252}}\right]\right\}$$ *onde*: **taxa** = 7,0959; e **DP** = é o número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI IPCA da respectiva série ou a última Data do Pagamento de Remuneração dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II (inclusive), conforme o caso, e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro. *Observações:* **(i)** O fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento; **(ii)** Efetua-se o produtório dos fatores diários, sendo que a cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado; e **(iii)** Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator Juros" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
Atualização Monetária dos CRI – índices e forma de cálculo	CRI IPCA I e CRI IPCA II. O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II, conforme o caso, será objeto de atualização monetária, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("**IPCA**"), a partir da primeira data de integralização dos CRI IPCA I e CRI IPCA II, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA I e CRI IPCA II ou a data do pagamento imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento ("**Atualização Monetária**"), sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI IPCA I e CRI IPCA II será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I, conforme o caso ("**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I**") e ao Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA II ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA II, conforme o caso ("**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II**" e, quando em conjunto o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I, "**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA**"), de acordo com a seguinte fórmula: $$VN_a = VN_e \times C$$ onde: ***VN_a*** **=** Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; ***VN_e*** **=** Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso, ou o saldo dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;



	***C* =** Fator das variações mensais dos números-índice utilizados, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma: $$C = \prod_{k=1}^{n} \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$ onde: ***k* =** número de ordem de NI_k, variando de 1 até n*;* ***n* =** número total de números-índice considerados na atualização, sendo "n" um número inteiro; **NIk =** valor do número-índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário do CRI IPCA I ou do CRI IPCA II. Após a respectiva Data de Aniversário do CRI IPCA I ou do CRI IPCA II, o "NI_k" corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do mês de atualização. Por exemplo, para a primeira Data de Aniversário, que será no dia 15 de outubro de 2025, será utilizado o número-índice relativo ao mês de setembro de 2025, divulgado em outubro de 2025; **NI_{k-1}=** valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês "k"; **dup =** número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização e a data de cálculo ou a última Data de Aniversário e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do preço, sendo "dup" um número inteiro; e **dut =** número de Dias Úteis contidos entre a última e próxima Data de Aniversário, sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário, no dia 15 de outubro de 2025, "dut" será igual a 22 (vinte e dois) dias úteis. Sendo que: 1. o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE; 2. a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade; 3. considera-se como "**Data de Aniversário**" todo dia 15 (quinze) de cada mês ou o Dia Útil subsequente, caso dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil; 4. o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; 5. o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento; e 6. os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o "*pro rata*" do último Dia Útil anterior.
Pagamento da Remuneração	CRI IPCA I. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI IPCA I, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI IPCA I será paga a partir da Data de Emissão dos CRI, nos meses de março e setembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 16 de março de 2026 e o último, na Data de Vencimento dos CRI IPCA I, sendo os demais nas datas de vencimento especificadas no Anexo III ao Termo de Securitização e conforme tabela abaixo (cada uma, uma "**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I**

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI IPCA I

#	Datas de Pagamento	Juros	% Amortizado
1	16/03/2026	**Sim**	0,00000000%
2	15/09/2026	**Sim**	0,00000000%
3	15/03/2027	**Sim**	0,00000000%
4	15/09/2027	**Sim**	0,00000000%
5	15/03/2028	**Sim**	0,00000000%
6	15/09/2028	**Sim**	0,00000000%
7	15/03/2029	**Sim**	0,00000000%
8	17/09/2029	**Sim**	0,00000000%
9	15/03/2030	**Sim**	0,00000000%
10	16/09/2030	**Sim**	0,00000000%



11	17/03/2031	**Sim**	0,00000000%
12	15/09/2031	**Sim**	0,00000000%
13	15/03/2032	**Sim**	0,00000000%
14	15/09/2032	**Sim**	0,00000000%
15	15/03/2033	**Sim**	0,00000000%
16	15/09/2033	**Sim**	0,00000000%
17	15/03/2034	**Sim**	0,00000000%
18	15/09/2034	**Sim**	0,00000000%
19	15/03/2035	**Sim**	0,00000000%
20	17/09/2035	**Sim**	100,00000000%

CRI IPCA II. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI IPCA II será paga a partir da Data de Emissão dos CRI, nos meses de março e setembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 16 de março de 2026 e o último, na Data de Vencimento dos CRI IPCA II, sendo os demais nas datas de vencimento especificadas no Anexo IV ao Termo de Securitização e conforme tabela abaixo (cada uma, uma "**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II**", e quando em conjunto com a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I, "**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI**").

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI IPCA II			
#	**Datas de Pagamento**	**Juros**	**% Amortizado**
1	16/03/2026	**Sim**	0,00000000%
2	15/09/2026	Sim	0,00000000%
3	15/03/2027	Sim	0,00000000%
4	15/09/2027	Sim	0,00000000%
5	15/03/2028	Sim	0,00000000%
6	15/09/2028	Sim	0,00000000%
7	15/03/2029	Sim	0,00000000%
8	17/09/2029	Sim	0,00000000%
9	15/03/2030	Sim	0,00000000%
10	16/09/2030	Sim	0,00000000%
11	17/03/2031	Sim	0,00000000%
12	15/09/2031	Sim	0,00000000%
13	15/03/2032	Sim	0,00000000%
14	15/09/2032	Sim	0,00000000%
15	15/03/2033	Sim	0,00000000%
16	15/09/2033	Sim	0,00000000%
17	15/03/2034	Sim	0,00000000%
18	15/09/2034	Sim	0,00000000%
19	15/03/2035	Sim	0,00000000%
20	17/09/2035	Sim	0,00000000%
21	17/03/2036	Sim	0,00000000%
22	15/09/2036	Sim	0,00000000%
23	16/03/2037	Sim	0,00000000%
24	15/09/2037	Sim	0,00000000%
25	15/03/2038	Sim	0,00000000%
26	15/09/2038	Sim	0,00000000%
27	15/03/2039	Sim	0,00000000%



	28	15/09/2039	Sim	0,00000000%
	29	15/03/2040	Sim	0,00000000%
	30	17/09/2040	Sim	0,00000000%
	31	15/03/2041	Sim	0,00000000%
	32	16/09/2041	Sim	0,00000000%
	33	17/03/2042	Sim	0,00000000%
	34	15/09/2042	Sim	0,00000000%
	35	16/03/2043	Sim	0,00000000%
	36	15/09/2043	Sim	0,00000000%
	37	15/03/2044	Sim	0,00000000%
	38	15/09/2044	Sim	0,00000000%
	39	15/03/2045	Sim	0,00000000%
	40	15/09/2045	Sim	100,00000000%

Repactuação	Os CRI não serão objeto de repactuação programada.
Amortização e hipóteses de vencimento antecipado – existência, datas e condições	Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento dos CRI IPCA I, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I. Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento dos CRI IPCA II, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II. Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários. A Emissora poderá considerar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 13.2.1 e 13.2.2 do Termo de Securitização, e observados, quando expressamente indicados abaixo, os prazos de cura lá previstos (cada evento, um "**Evento de Inadimplemento**"). Ocorrendo qualquer dos eventos previstos na Cláusula 13.2.1 do Termo de Securitização ("**Eventos de Inadimplemento Automático**"), as obrigações decorrentes das Créditos Imobiliários tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial. Ocorrendo qualquer dos eventos previstos na Cláusula 13.2.2 do Termo de Securitização ("**Eventos de Inadimplemento Não Automático**"), não sanados dentro dos prazos de cura, a Emissora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre o vencimento antecipado dos CRI, observado o disposto na Cláusula 13.2.4 do Termo de Securitização. Eventos de Multa Indenizatória. Uma vez concluída a cessão dos Créditos Imobiliários e o correspondente pagamento do Preço de Cessão, nos termos do Contrato de Cessão, ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória previstos na Cláusula 13.3.1 do Termo de Securitização, a Devedora e/ou Fiadora estarão obrigadas a pagar indenização à Emissora, em valor equivalente ao saldo devedor dos Créditos Imobiliários, incluindo o valor da Parcela A1 e da Parcela A2, ou saldo do valor da Parcela A1 e Parcela A2 acrescido da Remuneração da Parcela A1 e da Remuneração da Parcela A2, conforme o caso, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Devedora e a Fiadora receberem comunicado por escrito da Securitizadora nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios ("**Multa Indenizatória**") e a Securitizadora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o consequente cancelamento dos CRI que venham a ser resgatados. Caso a Securitizadora receba, nos termos do Contrato de Cessão, a notificação de ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, ou os verifique diretamente, a Emissora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis, notificar a Devedora e/ou a Fiadora, conforme o caso, para que realizem o pagamento dos valores previstos acima, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento de referida notificação ("**Notificação Multa Indenizatória**").

	Para maiores informações acerca dos Eventos de Inadimplemento e dos Eventos de Multa Indenizatória, vide informações descritas na seção 10 "Informações sobre os Créditos Imobiliários" na página 47 deste Prospecto.
Garantias - tipo, forma e descrição	Os CRI não contam e não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do Termo de Securitização. No entanto, as CCI representativas dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI contarão com garantia fidejussória sob a forma da Fiança prestada pela Fiadora. **PARA UMA DESCRIÇÃO DETALHADA DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSITCAS DA FIANÇA OUTORGADA NO ÂMBITO DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA, CONSULTAR O ITEM "F" DA SEÇÃO "10.1. INFORMAÇÕES DESCRITIVAS DAS CARACTERÍSTICAS RELEVANTES DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS" CONSTANTE DA PÁGINA 47 DESTE PROSPECTO.**
Lastro	Os CRI são lastrados nas CCI representativas dos Créditos Imobiliários, decorrentes da Escritura de Compra e Venda. **PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, VEJA A SEÇÃO "10. INFORMAÇÕES SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS", NA PÁGINA 47 DESTE PROSPECTO.**
Existência ou não de regime fiduciário	O Regime Fiduciário foi instituído pela Emissora sobre **(i)** todos os valores e créditos decorrentes das CCI representativas dos Créditos Imobiliários; **(ii)** a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; e **(iii)** bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, incluindo a rentabilidade das Aplicações Financeiras Permitidas, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da Emissão ("**Créditos do Patrimônio Separado**), na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430/22 e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.
Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir imediata e transitoriamente a custódia e administração do patrimônio separado dos CRI ("**Patrimônio Separado**") e promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia Especial de Titulares de CRI deliberar sobre tal liquidação ("**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**"): (i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido no prazo legal; (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; (iv) caso ocorra qualquer alteração relevante na condição financeira e/ou reputacional, que, a critério da Devedora e/ou dos Titulares de CRI, possa vir a afetar a Administração do Patrimônio Separado; (v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas no Termo de Securitização, desde que tal inadimplemento perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário dos CRI à Emissora; (vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, que dure por mais de 1 (um) Dia Útil contado do respectivo inadimplemento, desde que a Emissora tenha recebido os referidos recursos nos prazos acordados; ou (vii) insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar os CRI. Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima, pelo Agente Fiduciário dos CRI, do Patrimônio Separado deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Titulares de CRI, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização, na forma estabelecida na Cláusula 18.2 do Termo de Securitização e da Lei 14.430/22, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado ou nomeação de nova securitizadora. A Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada para deliberar sobre qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria absoluta dos votos dos Titulares dos CRI, em primeira ou em segunda convocação, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme § 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60, fixando, neste caso, a remuneração da nova securitizadora, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

	Caso os investidores deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, será realizada a transferência dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado, à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado; (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe serão transferidos; (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos. A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis a ocorrência de qualquer dos eventos listados na Cláusula 18.1 do Termo de Securitização, sendo certo que, a convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI aqui prevista poderá ocorrer independente de notificação da Emissora ou pela Emissora.
Tratamento Tributário	As informações contidas no Termo de Securitização levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento. Considerando a possibilidade de tais regras serem alteradas, recomenda-se a revisão periódica do tratamento tributário abaixo descrito. **Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil** Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão atualmente sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("**IRRF**"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei 11.033/04, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033/04 e artigo 65 da Lei 8.981/95).1Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro. O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do Imposto de Renda Pessoa Jurídica ("**IRPJ**") apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981/95 e artigo 70, I da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil ("**RFB**") nº 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("**CSLL**"). Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei 9.249/95. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988. Regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao Programa de Integração Social ("**PIS**") e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("**COFINS**") às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto 8.426/15. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, agências de fomento, sociedades de seguro, previdência e de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 71, inciso I, da Instrução RFB 1.585/15. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; e pela CSLL, a partir de 1º de janeiro de 2022, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei nº 7.689/88, conforme em vigor, de: (i) 15% (quinze por cento) para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei 14.754). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.





	Para as pessoas físicas, desde 1° de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso II, da Lei 11.033/04. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução 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 8.981/95. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981/95, com a redação dada pela Lei 9.065/95. **Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior** Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução Conjunta BACEN/CMN 13/24, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para O investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes ("**JTF**"), o qual será tributado pelo IRRF à alíquota e até 25%. A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010, conforme alterada. Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são atualmente isentos de imposto de renda na fonte, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF, por força do entendimento expresso pela RFB no artigo 85, § 4º e artigo 88, parágrafo único, da IN RFB 1.585/2015 **Medida Provisória 1.303, de 11 de junho de 2025 ("MP 1.303/25")** Está sendo discutida no Congresso Nacional a conversão em lei da MP 1.303/25, que altera substancialmente a tributação sobre rendimentos produzidos CRI emitidos e integralizados a partir de 31 de dezembro de 2025 em relação a pessoas físicas e jurídicas residentes e não residentes. As alterações propostas pela MP 1.303/25 produzirão efeitos a partir de 1º de janeiro de 2026, desde que ela seja convertida em lei até 31 de dezembro de 2025. Não é possível prever se a MP 1.303/25 será convertida em lei, nem se, em caso de conversão, serão mantidas suas disposições atuais. **Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários ("IOF")** ***IOF/Câmbio*** Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração. ***IOF/Títulos*** As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.
Outros Direitos, Vantagens e Restrições dos CRI	Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleia Especial de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Para efeitos de quórum de deliberação, não serão computados, ainda, os votos em branco. Os CRI poderão ser negociados no mercado secundário após o encerramento da Oferta entre Investidores Qualificados e, desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, em especial, o artigo 4º, inciso I, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta. No caso de suspensão e/ou modificação da Oferta, nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, os Investidores poderão no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação informando sobre a suspensão ou alteração da Oferta, manifestar-se sobre eventual decisão por parte dos Investidores de desistir da oferta, nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, com direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI.

	Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados. Desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, em especial, o artigo 4º, inciso I, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta.

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



3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

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

Destinação dos Recursos pela Emissora. O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do Preço De Cessão (conforme definido na Escritura de Compra e Venda) à Cedente para aquisição dos Créditos Imobiliários.

Destinação dos Recursos pela Cedente. Os recursos recebidos pela Cedente em virtude do pagamento do Preço de Cessão pela Emissora serão destinados exclusivamente ao desenvolvimento das suas atividades conforme previsto em seu objeto sociai.

Não será necessária comprovação e a verificação da destinação de recursos, uma vez que os Créditos Imobiliários são considerados "imobiliários" por origem, uma vez que decorrem da Escritura de Compra e Venda, nos termos da Resolução CVM 60, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, 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:

O presente item não é aplicável à Oferta, tendo em vista que a destinação dos recursos por parte da Devedora dos Créditos Imobiliários não é um requisito da Emissão.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.



4. FATORES DE RISCO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Não aplicável, considerando que a presente Emissão dos CRI não conta com qualquer subordinação.

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

Os CRI são lastreados nas CCI representativas dos Créditos Imobiliários, decorrentes da aquisição do Imóvel formalizada por meio da Escritura de Compra e Venda, celebrada entre a Cedente, na qualidade de vendedora do Imóvel, a Devedora, na qualidade de compradora do Imóvel, e a Fiadora.

A celebração da Escritura de Compra e Venda, entre a Cedente, a Devedora e a Fiadora, foi baseada exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira da Devedora e da Fiadora, 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 e da Fiadora. Portanto, a inadimplência da Devedora e da Fiadora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior



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

Riscos de Formalização do Lastro da Emissão

As CCI representam os Créditos Imobiliários, oriundos da Parcela A. Falhas na constituição ou formalização da Escritura de Compra e Venda ou 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 originação e formalização dos Créditos Imobiliários

As CCI representam os Créditos Imobiliários, oriundos da Parcela A. 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 vencimento antecipado das obrigações decorrentes do Contrato de Cessão.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários oriundos da Escritura de Compra e Venda

Os CRI têm seu lastro em CCI representativa dos Créditos Imobiliários, os quais são oriundos da aquisição do Imóvel pela Devedora nos termos da Escritura de Compra e Venda, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares de 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/Fiadora, caso em que os titulares 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/Fiadora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de questionamentos judiciais da Escritura de Compra e Venda

Decisões judiciais futuras podem entender pela ilegalidade de parte da Escritura de Compra e Venda, 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 no pagamento antecipado dos respectivos Créditos Imobiliários dele decorrente, culminando no resgate antecipado dos CRI, com recursos da Devedora/Fiadora, 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

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

Abaixo estão indicados aqueles que a Fiadora considera os seus 5 (cinco) principais fatores de risco, conforme previstos na seção 4.2 do Formulário de Referência da Fiadora, incorporado a este Prospecto Definitivo por referência, nos termos da seção “Documentos ou informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexos” na página 88 deste Prospecto Definitivo . Os demais fatores de risco que a Fiadora tem conhecimento e acredita que podem afetá-la adversamente estão descritos na seção 4.1 do Formulário de Referência da Fiadora, incorporado a este Prospecto Definitivo por referência, nos termos da seção “Documentos ou informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexos” na página 88 deste Prospecto Definitivo .

Risco de Doenças Epidêmicas

Surtos ou potenciais surtos de doenças (e.g. pandemia, epidemia - inclusive eventual nova onda de COVID-19), assim como seus efeitos e a forma pela qual tais eventos podem impactar os negócios da Companhia são altamente incertos e imprevisíveis, podendo resultar em um efeito adverso relevante

para a Fiadora e sua capacidade de continuar operando seus negócios, o que pode, consequentemente, afetar sua capacidade de pagar os Créditos Imobiliários, caso a Devedora não o faça, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco de Prestadores de Serviço

O desempenho da Fiadora depende da sua capacidade de ser um parceiro atraente para médicos independentes, clientes e parceiros comerciais em geral. Caso contrário, seus resultados operacionais e financeiros podem ser afetados adversamente, afetando sua capacidade de pagar os Créditos Imobiliários, caso a Devedora não o faça, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de Imprevisibilidade

A imprevisibilidade dos custos de saúde e as dificuldades em mantê-los controlados, juntamente com as restrições para reajuste dos prêmios de seguro saúde individual, podem ter um efeito adverso significativo sobre os negócios da Fiadora, afetando sua capacidade de pagar os Créditos Imobiliários, caso a Devedora não o faça, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Riscos de Decisões Desfavoráveis

Decisões desfavoráveis à Fiadora em procedimentos judiciais, administrativos ou arbitrais podem afetá-la negativamente, afetando sua capacidade de pagar os Créditos Imobiliários, caso a Devedora não o faça, e prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco de Segurança Cibernética

Um incidente de segurança cibernética pode resultar em paralisação de hospitais, divulgação indevida de informações confidenciais ou comprometimento de sistemas críticos de informação da Fiadora, o que pode causar potenciais danos a pacientes, expor a Fiadora a obrigações de indenização de acordo com a legislação brasileira, prejudicar sua reputação e, consequentemente, afetar adversamente seus negócios, inclusive sua capacidade de pagar os Créditos Imobiliários, caso a Devedora não o faça, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

e) riscos relacionados à Oferta

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

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

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

Ainda, caso fosse verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada, observada na taxa de corte da Remuneração, as intenções de investimento dos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e que tenham participado do Procedimento de *Bookbuilding* seriam canceladas, observado o previsto no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Como não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada, observada na taxa de corte da Remuneração, as intenções de investimento dos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas não foram canceladas e, portanto, foi aceita a colocação de CRI junto aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas. A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta 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 ocorreu ou ocorrerá.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

Risco de não cumprimento das Condições Precedentes

Nos termos do Contrato de Distribuição, os CRI serão distribuídos sob o regime de melhores esforços de colocação com relação ao valor correspondente a R$ 330.000.000,00 (trezentos e trinta milhões de reais).

O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes à realização da Oferta, sendo certo que o cumprimento, pelos Coordenadores, das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, está condicionado ao atendimento das Condições Precedentes, as quais estão descritas no item 14 deste Prospecto, até a data da obtenção do registro da Oferta na CVM ou até a data da liquidação da Oferta, conforme o caso, sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a data de liquidação.

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

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

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

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

Para mais informações acerca das Condições Precedentes da Oferta, veja o item 14.1 da seção “14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS”, na página 83 deste Prospecto.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior



Baixa liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso estes decidam pelo desinvestimento. Não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI no mercado secundário, tampouco pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados. Desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, em especial, o artigo 4º, inciso I, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta, sendo certo que, na presente data, tais dispositivos estão sendo atendidos. Tais restrições podem diminuir a liquidez dos CRI no mercado secundário. Nestas hipóteses, o Investidor poderá ter dificuldades em negociar os CRI, podendo resultar em prejuízos aos Titulares de CRI.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

A Oferta foi realizada em duas séries, sendo que a alocação dos CRI entre as séries foi realizada com base no Sistema de Vasos Comunicantes, o que poderia afetar a liquidez de eventual série com menor demanda

A quantidade de CRI alocada em cada série da Emissão foi definida de acordo com a demanda dos CRI pelos investidores, apurada em Procedimento de Bookbuilding, observado que a alocação dos CRI entre as Séries da Emissão foi realizada por meio do Sistema de Vasos Comunicantes. De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de CRI emitida em cada uma das séries foi abatida da quantidade total de CRI, definindo a quantidade alocada na outra série e/ou a existência de outra série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitida corresponde à quantidade total de CRI objeto da Emissão.

A série em que foi verificada uma demanda menor poderá ter sua liquidez no mercado secundário afetada adversamente. Dessa forma, os Titulares dos CRI de tal série poderão enfrentar dificuldades para realizar a venda desses CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Adicionalmente, os Titulares dos CRI de tal série poderão enfrentar dificuldades para aprovar matérias de seu interesse em Assembleias Especiais das quais participem tanto Titulares dos CRI IPCA I quanto os Titulares dos CRI IPCA II.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

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

Adicionalmente, está sendo discutida no Congresso Nacional a conversão em lei da MP 1.303/25, que altera substancialmente a tributação sobre rendimentos produzidos CRI emitidos e integralizados a partir de 31 de dezembro de 2025 em relação a pessoas físicas e jurídicas residentes e não residentes.

As alterações propostas pela MP 1.303/25 produzirão efeitos a partir de 1º de janeiro de 2026, desde que ela seja convertida em lei até 31 de dezembro de 2025. Não é possível prever se a MP 1.303/25 será convertida em lei, nem se, em caso de conversão, serão mantidas suas disposições atuais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

Falta de liquidez dos CRI

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

Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.2.3.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

A Emissora deverá realizar o resgate obrigatório da totalidade dos CRI, em caso de: (i) Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários; (ii) Pagamento Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos; (iii) Oferta Facultativa de Resgate Antecipado; (iv) pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários decorrentes de um Evento de Inadimplemento; e (v) pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários decorrentes de um Evento de Multa Indenizatória.

A Emissora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários (decorrentes da Parcela A), conforme descrito no Termo de Securitização. Nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei 14.430, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, caso a Emissora não faça, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, e pagamento antecipado dos CRI, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de pagamento das despesas pela Devedora e/ou pela Devedora

Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

Desta forma, caso a Devedora e/ou a Fiadora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso estes não sejam suficientes, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

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



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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Ausência de Coobrigação da Emissora

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Riscos de Regime Fiduciário

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

Assim, não obstante o disposto no parágrafo 4º do artigo 27 da Lei nº 14.430, a Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco relacionado à não colocação do Valor Total da Emissão

A presente Oferta não poderá ser concluída em caso de distribuição parcial dos CRI. Assim, os Investidores devem se atentar ao fato de que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Valor Total da Emissão, observado que não atendimento dessa condição, resultará no cancelamento da Oferta. Em caso de cancelamento da Oferta, as ordens ou intenções de investimentos e ordens de investimento eventualmente apresentadas serão automaticamente canceladas. Não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI e a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais Investidores, o que poderá afetar negativamente os Investidores da Oferta.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco decorrente da inexistência de manifestação pelos Auditores Independentes da Emissora no âmbito da Oferta

No âmbito desta Emissão, não foi emitida manifestação escrita por parte dos Auditores Independentes da Emissora acerca da consistência das informações financeiras da Emissora constantes nos Prospectos ou no Formulário de Referência da Emissora com as demonstrações financeiras por ela publicadas. Consequentemente, os Auditores Independentes da Emissora não se manifestaram sobre a consistência das informações contábeis da Emissora constantes nos Prospectos ou dos respectivos Formulários de Referência. Assim, as informações fornecidas sobre a Emissora constantes deste Prospecto e/ou do Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão. Eventual manifestação dos auditores independentes da Emissora poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos Investidores quanto à situação financeira da Emissora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Ausência de emissão de manifestação pelos auditores independentes sobre as informações financeiras da Devedora no âmbito da Oferta

A Devedora não possui demonstrações financeiras completas emitidas, e, portanto, as informações financeiras não foram objeto de auditoria contábil especificamente para os fins desta Oferta e, portanto, não foi objeto de manifestação pelos auditores independentes neste sentido. Deste modo, as informações financeiras da Devedora divulgadas ao mercado poderão não refletir a posição econômico-financeira mais atualizada da companhia, o que poderá levar o investidor a basear sua decisão de investimento dos CRI desatualizadas, e, portanto, impactar sua decisão de investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior

Ausência de manifestação dos auditores independentes da Fiadora com relação à certas informações da Fiadora apresentadas no Prospecto

As informações da Fiadora apresentadas no Prospecto não são documentos que acompanham as demonstrações financeiras auditadas de acordo com a NBC TA 720 – "Responsabilidade do auditor em relação a outras informações" e, desta forma, não foram objeto de procedimentos de auditoria, revisão ou qualquer outro tipo de procedimento previamente acordado no âmbito da presente Oferta.

Consequentemente, as informações constantes do Prospecto relativas ao referido exercício social 2021, 2020 e 2019 podem não estar consistentes com as demonstrações financeiras auditadas e podem induzir os Investidores em erro quando da tomada de decisão quanto ao investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

A realização da classificação de risco (rating) dos CRI leva em consideração certos fatores relativos à Emissora e/ou à Devedora, tais como sua condição financeira, administração e desempenho. São analisadas, também, as características dos CRI, assim como as obrigações assumidas pela Emissora e/ou pela Devedora e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira da Emissora e/ou da Devedora. Dessa forma, a classificação de risco representa uma opinião quanto às condições da Devedora de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado, relativos à amortização e remuneração da Parcela A1 e Parcela A2, que lastreiam os CRI, sendo que, no presente caso, a classificação de risco será atualizada trimestralmente. Caso a classificação de risco originalmente atribuída aos CRI seja rebaixada, a Devedora poderá encontrar dificuldades em realizar novas captações de recursos por meio de emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, consequentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora, e na sua capacidade de honrar com as obrigações relativas aos Créditos Imobiliários, o que, consequentemente, impactará negativamente os CRI.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de indisponibilidade do IPCA

Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo de Securitização, o IPCA não estiver disponível, o IPCA deverá ser substituído pelo devido substituto legal. Caso não exista um substitutivo legal para o IPCA, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para definir, de comum acordo com a Devedora, o novo parâmetro a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, haverá o cancelamento e resgate dos CRI. O Investidor deverá considerar essa possibilidade de resgate como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Na hipótese da realização do resgate antecipado em decorrência da indisponibilidade do IPCA, o Investidor terá seu horizonte de investimento reduzido e, consequentemente, poderá sofrer perda financeira inclusive em decorrência de impactos tributários, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com

risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na respectiva Data de Vencimento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Inadimplemento ou Insuficiência da Fiança

Em caso de inadimplemento de qualquer uma das obrigações da Devedora, não sanado no prazo de cura previsto, conforme o caso, a Emissora poderá excutir a Fiança para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Nessa hipótese, caso a Fiadora deixe de adimplir com as obrigações da Fiança por ela constituída, ou caso o valor obtido com a execução da Fiança não seja suficiente para o pagamento integral dos CRI, a capacidade do Patrimônios Separado de suportar as obrigações estabelecidas no Termo de Securitização frente aos Titulares de CRI seria afetada negativamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Prestadores de serviços dos CRI

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado nos termos previstos no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário

Conforme descrito no Termo de Securitização, os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado em caso de: (i) Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários; (ii) Pagamento Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos; (iii) Oferta Facultativa de Resgate Antecipado; (iv) pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários decorrentes de um Evento de Inadimplemento; e (v) pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários decorrentes de um Evento de Multa Indenizatória.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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

Em seu curso normal, o recebimento do fluxo de caixa 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 E7missora. 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. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco de Estrutura

A 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, no que tange a operações de CRI, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Menor

Ausência de diligência legal e manifestação dos Auditores Independentes de Emissora das informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Fiadora e ausência de opinião legal e manifestação dos Auditores Independentes da Fiadora relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Fiadora



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

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

Adicionalmente, o Formulário de Referência da Fiadora, incorporado por referência a este Prospecto, não é um documento que acompanha as demonstrações financeiras auditadas ou as Informações Trimestrais – ITR revisadas da Fiadora de acordo com a NBC TA 720 – "Responsabilidade do auditor em relação a outras informações" e, desta forma, não foi objeto de procedimentos de auditoria, revisão ou qualquer outro tipo de procedimento previamente acordado no âmbito da presente Oferta. Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Fiadora podem conter imprecisões que podem impactar negativamente o retorno esperado pelos investidores em razão da aquisição dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor.

f) Riscos relacionados à Emissora

Manutenção do registro de companhia securitizadora

A atuação da Emissora como securitizadora de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim a emissão dos CRI e/ou a função da Emissora no âmbito da Oferta e da vigência dos CRI, o que gerará a necessidade de substituição da Emissora. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem-sucedida, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado, o que pode impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI e, consequentemente, pode causar prejuízos financeiros aos Titulares dos CRI.

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

Não aquisição de créditos imobiliários

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

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

Limitação da responsabilidade da Emissora e o Patrimônio Separado

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Importância de uma equipe qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico destes produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Originação de novos negócios ou redução de demanda por CRI

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Média / Materialidade Média

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Média / Materialidade Média

Riscos Relacionados ao Mercado de Securitização

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Média / Materialidade Média



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

Riscos ambientais

Os imóveis que integram ou venham a integrar o patrimônio da Devedora podem estar sujeitos a riscos decorrentes de: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pela Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem da Devedora; (iii) ocorrência de problemas ambientais, que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à Devedora; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente os negócios da Devedora, o que poderá prejudicar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo dos CRI, prejudicando os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastarem recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos de que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado à Devedora. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente os negócios da Devedora, o que poderá prejudicar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo dos CRI, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade da Devedora, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social. Neste caso, tal desapropriação pode afetar negativamente os negócios da Devedora, o que poderá prejudicar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo dos CRI, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõe ou comporão o patrimônio da Devedora, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Devedora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira da Devedora, o que poderá prejudicar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo dos CRI, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco de Crédito

A Devedora está exposta aos riscos de crédito dos locatários dos imóveis de sua propriedade, bem como, em caso de alienação dos imóveis, está sujeito ao risco de crédito dos adquirentes. Nestes casos, os riscos inerentes aos imóveis, em determinado grau, ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira da Devedora, o que poderá prejudicar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo dos CRI, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização

A Devedora desenvolve suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal

Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios da Devedora. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem afetar adversamente os negócios da Devedora, o que poderá prejudicar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo dos CRI, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

Risco imobiliário e do setor imobiliário

O preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas à Devedora. A redução do poder aquisitivo da população também pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, afetando adversamente os negócios da Devedora, o que poderá prejudicar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo dos CRI, prejudicando os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, o setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, inclusive, mas não se limitando, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de imóveis pela Devedora, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos imóveis adquiridos ou utilizados pela Devedora, cujos custos deverão ser arcados pela Devedora. Nessas hipóteses, os negócios da Devedora podem ser adversamente afetados, o que poderá prejudicar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo dos CRI, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Os negócios da Devedora decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados da Devedora estão sujeitos a situações atípicas, que eventualmente poderão prejudicar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo dos CRI, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

4.3. Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos

Impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários

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

Uma 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Efeitos dos mercados internacionais

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior



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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Acontecimentos e percepção de riscos em outros países

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo: (a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer anúncios relacionados à oferta; e (b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

A Oferta seguirá o cronograma tentativo abaixo:

Ordem dos Eventos	Eventos[1]	Data Prevista[2][3][4]
1.	Protocolo na CVM do Pedido de Registro em Rito Automático da Oferta, nos Termos da Resolução CVM 160	26/08/2025
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado	26/08/2025
3.	Disponibilização do Prospecto Preliminar	26/08/2025
4.	Início das Apresentações de *Roadshow*	27/08/2025
5.	Início do Período de Reserva	02/09/2025
6.	Encerramento do Período de Reserva	21/09/2025
7.	Procedimento de *Bookbuilding*	22/09/2025
8.	Comunicado do Resultado do Procedimento de *Bookbuilding*	23/09/2025
9.	Registro da Oferta pela CVM	24/09/2025
10.	Divulgação do Anúncio de Início da Oferta	24/09/2025
11.	Disponibilização deste Prospecto Definitivo	24/09/2025
12.	Data de Liquidação Financeira dos CRI	25/09/2025
13.	Data de Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	em até 180 dias da divulgação do Anúncio de Início

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

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

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

(4) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, ver item "7.3" da seção "7 – Restrição a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta" na página 38 deste Prospecto Definitivo.

Para mais informações sobre os efeitos de eventual modificação da Oferta, veja o item 7.3 da Seção "7. Restrições a direitos de investidores no contexto da Oferta", na página 38 deste Prospecto.

O preço de integralização dos CRI será o correspondente ao seu Valor Nominal Unitário, na primeira data de integralização ("**Preço de Integralização**"), observado o disposto no parágrafo abaixo. Todos os CRI serão subscritos e integralizados em uma única data, na primeira data de integralização dos CRI (cada uma, uma "**Data de Integralização**"), sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI no Dia Útil imediatamente subsequente, sendo que, em tal caso **(i)** o Preço de Integralização dos CRI IPCA I será o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA I, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI IPCA I; e **(iii)** o Preço de Integralização dos CRI IPCA II será o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA II, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI IPCA II.

Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, em cada uma das Datas de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3, observado que em qualquer hipótese, ao Preço de Integralização poderá ser aplicado ágio ou deságio, a ser definido pelo Coordenador Líder, em conjunto com a Fiadora, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma determinada série em cada Data de Integralização, em função de condições objetivas de mercado. A aplicação de ágio ou deságio poderá decorrer de condições como: (1) alteração na taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (Taxa SELIC); (2) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (3) alteração no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado mensalmente pelo IPCA, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma mesma série integralizados na Data de Integralização (conforme definida abaixo), nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160. Todos os CRI serão subscritos e integralizados em uma única data, na primeira data de integralização dos CRI (cada uma, uma “Data de Integralização”), sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI no Dia Útil imediatamente subsequente, sendo que, em tal caso, (i) o Preço de Integralização dos CRI IPCA I será o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA I, calculada de forma pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização da respectiva série até a efetiva integralização dos CRI IPCA I; e (ii) o Preço de Integralização dos CRI IPCA II será o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA II, calculada de forma pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização da respectiva série até a efetiva integralização dos CRI IPCA II.



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

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

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

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

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



7. RESTRIÇÃO A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos CRI

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

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

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

O INVESTIDOR DEVERÁ LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO", NA PÁGINA 17 E SEGUINTES DESTE PROSPECTO.

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

Nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro da Oferta, ou que o fundamentem, é cabível (i) a modificação da Oferta sem a necessidade de aprovação prévia da Superintendência de Registro de Valores Mobiliários (SRE), nos termos do artigo 67, §2º, da Resolução CVM 160; ou (ii) a revogação da Oferta, mediante pleito justificado de revogação da Oferta a ser previamente submetido à CVM, caso a alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 67, inciso III, da Resolução CVM 160. Se o Investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

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

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) as entidades participantes do consórcio de distribuição deverão se certificar de que os potenciais Investidores estejam cientes, no momento de recebimento do documento de aceitação da Oferta, de que a oferta original foi alterada e das suas novas condições.

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

Em caso de cancelamento ou revogação da Oferta ou caso o Investidor Qualificado revogue sua aceitação e, em ambos os casos, se o Investidor Qualificado já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização dos CRI, referido preço de integralização dos CRI será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data do cancelamento da Oferta ou respectiva revogação, conforme o caso.



Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM 160, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos Investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista nos documentos da Oferta, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, as quais são inafastáveis.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários (SRE) **(i)** pode suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta caso (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro; (b) esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e **(ii)** deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis.

O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários (SRE) deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro.

A Emissora deve divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor Qualificado a suspensão da Oferta, eventual decisão de desistir da Oferta.

Têm direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e condições dos documentos da Oferta: (i) todos os Investidores que já tenham aceitado a oferta, na hipótese de seu cancelamento; e (ii) os Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto no Contrato de Distribuição e na Resolução CVM 160.

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



8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida

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

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

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

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

A Emissão e a Oferta dos CRI não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do Artigo 29, parágrafo terceiro, do Estatuto Social aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 29 de novembro de 2024, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão realizada em 23 de maio de 2025 sob o nº 172.520/25-3, e publicada no "Valor Econômico" em 16 de junho de 2025, com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), de acordo com o disposto no artigo 62, inciso I, e artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.

Para fins deste Prospecto, entende-se por "Documentos da Operação" (i) a Escritura de Compra e Venda; (ii) a Escritura de Emissão de CCI, (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o Contrato de Distribuição; (v) o Termo de Securitização; (vi) os demais documentos relativos à Emissão dos CRI e à Oferta dos CRI, e (vii) os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos, em conjunto.

8.4. Regime de distribuição

Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático de distribuição nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de melhores esforços de colocação para os CRI, nos termos do Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, da Resolução CVM 60, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observado o Plano de Distribuição constante na página 42 deste Prospecto.

O atendimento cumulativo das Condições Precedentes é condição necessária para a liquidação dos CRI, sendo certo que deverão ser verificadas anteriormente à data de liquidação da Oferta, observado que a não implementação de qualquer dessas condições será tratada como modificação da Oferta, caso a mesma já tenha sido divulgada publicamente, nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a distribuição dos CRI junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e (ii) a divulgação do Anúncio de Início de distribuição dos CRI e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação. Simultaneamente à divulgação do anúncio de início, o Coordenador Líder deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do anúncio de início e do Prospecto Definitivo, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

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

Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro da Oferta, o Coordenador Líder disponibilizou ao público o Prospecto Preliminar, precedido da divulgação do "*Aviso ao Mercado da Distribuição Pública das 1ª e 2ª Séries da 490ª (Quadringentésima Nonagésima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda. com garantia fidejussória da Rede D'Or São Luiz S.A.*", nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160 ("**Aviso ao Mercado**").

Não foi admitida a distribuição parcial dos CRI.

Todos os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese do artigo 73 da Resolução CVM 160 acima prevista, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida aos CRI.

Caso, no Procedimento de *Bookbuilding,* não houvesse a distribuição da totalidade dos CRI ofertados, os respectivos Pedidos de Reserva ou Ordens de Investimento seriam cancelados. Caso a totalidade dos CRI objeto da Oferta não fosse colocada no âmbito da Oferta, a Oferta não seria efetivada e as ordens ou intenções de investimentos seriam automaticamente canceladas, sendo que os valores eventualmente recebidos a título de pagamento do Preço de Integralização seriam restituídos aos Investidores sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta.

Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, a subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro ("**Prazo Máximo de Colocação**"). Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, o que ocorrer primeiro, será divulgado o resultado da Oferta por meio do anúncio de encerramento da Oferta, nos meios de divulgação.

Para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso IX, da Resolução CVM 60, foi formalizada a declaração da Emissora acerca da instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários. Adicionalmente, foram formalizadas as declarações emitidas pelo Coordenador Líder e pela Emissora atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no Prospecto Preliminar, neste Prospecto Definitivo e no Termo de Securitização.

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

Foi adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, que foi realizado junto aos investidores dos CRI, organizado pelo Coordenador Líder, observados os termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, que definiu, a critério da Devedora e da Fiadora, em comum acordo com o Coordenador Líder: (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, o número de sub-parcelas da Parcela A, conforme Sistema de Vasos Comunicantes; (ii) a quantidade e volume final emissão de CRI emitida e alocada em cada série dos CRI e, consequentemente, o valor alocado em cada sub-parcelas da Parcela A e o valor total alocado em cada CCI; e (iii) a taxa final de remuneração de cada série dos CRI e, consequentemente, a taxa final de remuneração das parcelas de pagamento devidas em cada uma das datas previstas na Escritura de Compra e Venda em relação à cada sub-parcelas da Parcela A e a taxa final de remuneração de cada CCI ("**Procedimento de *Bookbuilding***"). Dessa forma, nos termos do artigo 61, § 2º, da Resolução CVM 160, a determinação realizada no Procedimento de *Bookbuilding* foi presidida por critérios objetivos, conforme descritos na seção "Critérios de Rateio" na página 47 deste Prospecto. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* foi divulgado nos termos do artigo 61, § 4º, da Resolução CVM 160, bem como foi ratificado por meio de aditamento Termo de Securitização, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora, pela Fiadora, pela Cedente e/ou pela Emissora ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

Pessoas Vinculadas

Observado o disposto no artigo 56 da Resolução CVM 160, foi aceita a participação de investidores que sejam Pessoas Vinculadas (conforme definidas abaixo) na Oferta, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta. A participação das Pessoas Vinculadas na Oferta foi admitida mediante apresentação dos respectivos documentos de aceitação, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, ao Coordenador Líder. Sob pena de cancelamento de sua ordem ou intenção de investimento pelo Coordenador Líder, cada Investidor Qualificado deveria informar nos respectivos documentos de aceitação, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso.

Para fins da Oferta e nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor, "**Pessoas Vinculadas**" são **(a)** controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos participantes do consórcio de distribuição e da Devedora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau e sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; **(b)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos do intermediário que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; **(c)** assessores de investimentos que prestem serviços ao intermediário; **(d)** demais profissionais que mantenham, com o intermediário, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; **(e)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do intermediário; **(f)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo intermediário ou por pessoas a ele vinculadas; **(g)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "b" a "e"; e **(h)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Como não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada, observada na taxa de corte da Remuneração, as ordens ou intenções de investimento dos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas não foram canceladas e, portanto, foi aceita a colocação de CRI junto aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas.

A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta 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. Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* pode ter impactado adversamente a formação da taxa final de Remuneração dos CRI e o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Observado que o direito de subscrever e a quantidade máxima de CRI a ser subscrita estão divulgados nos documentos da Oferta, a vedação de colocação disposta no artigo 56 da Resolução CVM 160 não se aplicaria (a) às instituições financeiras que eventualmente venham a ser contratadas como formadores de mercado no âmbito da Oferta; (b) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja verificada; e (c) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente fosse inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada, observado que, neste caso, a colocação das CRI para Pessoas Vinculadas ficaria limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandados.

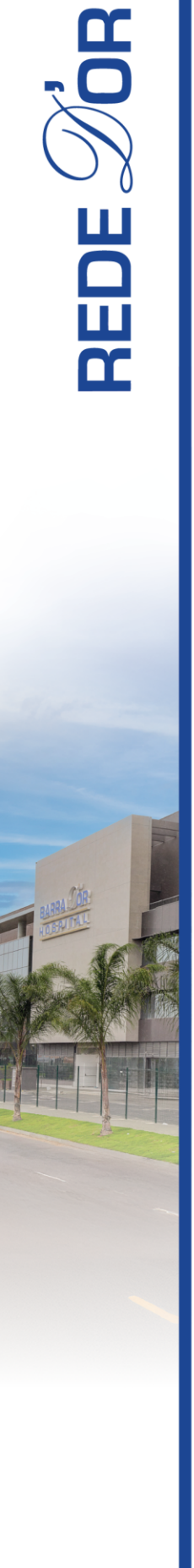
Plano de Distribuição

A Oferta é conduzida pelo Coordenador Líder conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160 e previsto no Contrato de Distribuição ("**Plano de Distribuição**"), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição dos CRI por qualquer número de Investidores.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder, quando em conjunto com os Participantes Especiais (conforme definido abaixo), realizará a distribuição pública dos CRI de forma a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo.

As Instituições Participantes deveriam 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, deveriam diligenciar para verificar se os Investidores por eles acessados poderiam adquirir os CRI ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta.

O Coordenador Líder deveria garantir (i) o recebimento prévio, pelos Participantes Especiais, dos Documentos da Operação, inclusive dos Prospectos para leitura obrigatória; e (ii) que eventuais dúvidas poderiam ser esclarecidas por pessoa designada tempestivamente pelo Coordenador Líder para tal fim.



Oferta a Mercado

Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizará esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do aviso ao mercado da Oferta, nos termos do artigo 57, parágrafo primeiro, da Resolução CVM 160 ("**Aviso ao Mercado**") e do Prospecto Preliminar nos Meios de Divulgação ("**Oferta a Mercado**"). Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, o Coordenador Líder encaminhou à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI foram 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.

A Oferta a Mercado é irrevogável, observado o disposto no Contrato de Distribuição, exceto nos casos de **(i)** ocorrência de decretação de falência da Emissora; **(ii)** não colocação da totalidade dos CRI ofertados no âmbito da Oferta; e **(iii)** ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição.

A Oferta a Mercado está sujeita ao atendimento das Condições Precedentes previstas na página 83 deste Prospecto, que deverão ser satisfeitas até a data de liquidação da Oferta (exclusive), sendo certo que tais condições encontram-se previamente indicadas no Contrato de Distribuição e constam do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo.

Publicidade da Oferta

Após o início da Oferta a Mercado, foi permitido à Devedora, à Emissora e ao Coordenador Líder dar ampla publicidade à Oferta, inclusive, conforme aplicável, por meio da disseminação do Prospecto Preliminar, da Lâmina, de material de caráter explicativo e educacional, de material publicitário, de apresentação a potenciais Investidores, observados os critérios de consistência, linguagem e qualidade previstos no artigo 12 da Resolução CVM 160.

Os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta, após o início da Oferta a Mercado, foram encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, §6º, da Resolução CVM 160.

Período de Reserva

Após o início da Oferta a Mercado e até a data estipulada no Prospecto Preliminar e neste Prospecto Definitivo ("**Período de Reserva**"), os Investidores Qualificados interessados na subscrição dos CRI enviaram suas intenções de investimento ao Coordenador Líder indicando, nos termos previstos a seguir.

O Período de Reserva foi devidamente divulgado no Aviso ao Mercado, no Prospecto Preliminar e na Lâmina e somente foi admitido o recebimento de reservas para subscrição dos CRI após o início do referido Período de Reserva.

Os Investidores indicaram na sua intenção de investimento ou na ordem de investimento (i) a série dos CRI que desejavam subscrever; (ii) taxas mínimas para a Remuneração dos CRI da(s) série(s) que desejavam subscrever, desde que não fossem superiores à Taxa-Teto, como condição para sua aceitação à Oferta, e (iii) a quantidade de CRI da(s) série(s) que desejavam subscrever, sob pena de cancelamento da respectiva intenção ou ordem de investimento.

Caso o percentual apurado no Procedimento de Bookbuilding para a taxa aplicável à Remuneração dos CRI fosse inferior à taxa mínima apontada na intenção ou na ordem de investimento como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, a respectiva intenção ou ordem de investimento foi cancelada pelo Coordenador Líder.

Nos termos da "Aceitação da Oferta" e no disposto abaixo, a intenção ou ordem de investimento formalizada constituiu ato de aceitação, pelos Investidores da Oferta, dos termos e condições da Oferta e têm caráter irrevogável, exceto **(i)** em caso de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, nos termos do parágrafo 5º do artigo 65 da Resolução CVM 160; ou **(ii)** nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta.

A intenção ou ordem de investimento **(i)** continha as condições de integralização e subscrição dos CRI; **(ii)** possibilitava a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; **(iii)** incluía declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Prospecto Preliminar; e **(iv)** nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta.

O Coordenador Líder convidou participantes especiais para fins exclusivos de recebimento de intenções ou ordens de investimento junto a Investidores. Até a data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, os participantes especiais realizaram procedimento de consolidação de todas as intenções ou ordens recebidas até tal data e os enviaram de maneira já consolidada ao Coordenador Líder.

As intenções ou ordens de investimento formalizadas pelos Investidores devem ser mantidas pelo Coordenador Líder à disposição da CVM.

O Coordenador Líder recomendou aos Investidores que **(i)** lessem cuidadosamente os termos e condições estipulados na intenção ou ordem de investimento, em especial os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes neste Prospecto Definitivo , especialmente na seção 4 "Fatores de Risco" nas página 17 e seguintes deste Prospecto, que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta, bem como a lâmina e o formulário de referência da Emissora e Fiadora e as demonstrações financeiras da Fiadora, respectivas notas explicativas e relatório dos auditores independentes, incluídos ou incorporados por referência no Prospecto Preliminar e neste Prospecto Definitivo, por referência; **(ii)** verificassem com o Coordenador Líder, antes de realizar a sua intenção ou ordem de investimento, a necessidade de manutenção de recursos em conta corrente ou conta de investimento nele aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva ou ordem/intenção de investimento; e **(iii)** entrassem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de a sua intenção ou ordem de Investimento, para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para cadastro do Investidor e efetivação da intenção ou ordem de investimento, incluindo, sem limitação, prazos estabelecidos para a realização do Pedido de Reserva ou da Ordem de Investimento e eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido.

Critério de Rateio

Como, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, foi verificado que o total de CRI objeto das intenções ou ordens de investimento recebidos pelas instituições participantes no âmbito da Oferta excedeu a quantidade de CRI ofertada, observado o Sistema de Vasos Comunicantes, houve rateio operacionalizado pelo Coordenador Líder sendo atendidas as ordens ou intenções de investimento que indicaram as menores taxas de Remuneração dos CRI, adicionando-se as ordens ou intenções de investimento que indicaram taxas de Remuneração dos CRI superiores até atingir a taxa de Remuneração dos CRI definida no Procedimento de *Bookbuilding* (escala crescente), sendo que todas as ordens ou intenções de investimento admitidas que indicaram as taxas de Remuneração dos CRI definidas no Procedimento de *Bookbuilding* foram rateadas entre os Investidores de forma discricionária que, no entender do Coordenador Líder e respeitada a regulamentação aplicável, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação da perspectiva do Coordenador Líder e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criem condições para o desenvolvimento do mercado local de títulos corporativos de renda fixa ("Critérios de Rateio").

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

Período de Distribuição

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a distribuição dos CRI junto aos Investidores Qualificados para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

(i) concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e

(ii) divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 58, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Início**") e deste Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

Aceitação da Oferta

Os Investidores que manifestaram interesse na subscrição dos CRI por meio de preenchimento da intenção ou ordem de investimento, conforme aplicável, e que tiveram suas intenções alocadas, estão dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo certo que a ordem ou intenção de

investimento, conforme aplicável, preenchido pelo Investidor passou a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160. No caso dos Investidores Qualificados é utilizado documento de aceitação da oferta.

Prazo Máximo de Distribuição

Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, a subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Encerramento da Oferta

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

8.6. Formador de mercado

Não houve e não haverá contratação de formador de mercado no âmbito da Oferta.

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

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver

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

8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

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



9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

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

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

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

Os CRI não contam e não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito da Emissão. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, tampouco há reforços de crédito estruturais ou de terceiros. No entanto, os Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI contarão com a Fiança no âmbito da Escritura de Compra e Venda/Contrato de Cessão.

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

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

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

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

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

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



10.1. Informações descritivas das características relevantes dos Créditos Imobiliários

(a) número de Créditos Imobiliários cedidos e valor total

Os Créditos Imobiliários oriundos da Escritura de Compra e Venda tem na data de divulgação deste Prospecto Definitivo o valor nominal de R$ 330.000.000,00 (trezentos e trinta milhões de reais) ("**Valor Total dos Créditos Imobiliários**").

Preço de Cessão: Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Emissora pagará à Cedente, após cumprimento das Condições Precedentes definidas no Contrato de Cessão, o valor de R$ 330.000.000,00 (trezentos e trinta milhões de reais) ("**Preço de Cessão**"), em moeda corrente nacional, em parcela única, na data de liquidação dos CRI, desde que realizada até as 16:00h (horário de Brasília) ou no Dia Útil imediatamente seguinte em relação aos CRI integralizados em horário posterior às 16:00h (horário de Brasília).

O pagamento da Parcela A e, consequentemente dos Créditos Imobiliários, será realizado em 2 (duas) sub-parcelas, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que **(i)** a primeira parcela será vinculada aos CRI objeto da Oferta distribuídos no âmbito da 1ª (primeira) série, sendo definida como "**Parcela A1**"; e **(ii)** a primeira parcela será vinculada aos CRI objeto da Oferta distribuídos no âmbito da 2ª (segunda) série, sendo definida como "**Parcela A2"**. Não haverá a fixação de lotes mínimos ou máximos.

Em virtude da Operação de Securitização, a Cedente emitiu **(i)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("**CCI IPCA I**"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos às parcelas que compõem a Parcela A1 (conforme definida abaixo), devidas pela Devedora com garantia da Fiadora, em virtude da aquisição do Imóvel, nos termos da Escritura de Compra e Venda, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas e penalidades incidentes sobre a Parcela A1 ("**Créditos Imobiliários IPCA I**"); e **(ii)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("**CCI IPCA II**") representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos às parcelas que compõem a Parcela A2 (conforme definida abaixo), devidas pela Devedora com garantia da Fiadora, em virtude da aquisição do Imóvel, nos termos da Escritura de Compra e Venda, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas e penalidades incidentes sobre a Parcela A2 ("**Créditos Imobiliários IPCA II**"), nos termos da Escritura de Emissão de CCI.

(b) taxas de juros ou de retornos incidentes sobre os Créditos Imobiliários

Créditos Imobiliários IPCA I e Créditos Imobiliários IPCA II.

Atualização Monetária:

A Parcela A1 e a Parcela A2 serão atualizadas monetariamente pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira data de integralização dos CRI, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data do pagamento imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento ("**Atualização Monetária**"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao valor da Parcela A1 e da Parcela A2 ou ao saldo da Parcela A1 e da Parcela A2, conforme o caso ("**Valor Atualizado da Parcela A1**" e "**Valor Atualizado da Parcela A2**", respectivamente) a ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

VNa = valor da Parcela A1 ou da Parcela A2 atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = valor nominal da Parcela A1 ou da Parcela A2 calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = fator acumulado das variações mensais dos números-índice utilizados, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^{n} \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

onde:

k = número de ordem de NIk, variando de 1 até n;

n = número total de números – índice considerados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro;

NIk = valor do número-índice referente ao IPCA do mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário do CRI IPCA I. Após a respectiva Data de Aniversário, o "Nik" corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do mês de atualização. Por exemplo, para a primeira Data de Aniversário, que será no dia 15 de outubro de 2025, será utilizado o número-índice relativo ao mês de setembro de 2025;

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

dup = número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive) e a data de cálculo da atualização exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do preço, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última (inclusive) e próxima Data de Aniversário (exclusive), sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário, "dut" será igual a 22 (vinte e dois) dias úteis;

sendo que:

(i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;

(iii) considera-se como "Data de Aniversário" todo dia 15 (quinze) de cada mês ou o Dia Útil subsequente, caso dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil;

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

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

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

Para fins de cálculo da Atualização Monetária, define-se "**Período de Capitalização**" como o intervalo de tempo que se inicia (i) na primeira data de integralização dos CRI (inclusive) e termina na primeira Data de Aniversário da Parcela A1 ou da Parcela A2, conforme o caso, ou (ii) na Data de Aniversário imediatamente anterior da Parcela A1 ou da Parcela A2, conforme o caso (inclusive) e termina na próxima Data de Aniversário da Parcela A1 ou da Parcela A2, conforme o caso (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento.

Se até a Data de Aniversário da Parcela A1 ou da Parcela A2 o NIk não houver sido divulgado, deverá ser utilizado em substituição a NIk na apuração do Fator "C" um número-índice projetado calculado com base na última projeção disponível divulgada pela ANBIMA ("**Número Índice Projetado**" e "**Projeção**", respectivamente) da variação percentual do IPCA, mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$$NI_{kp} = NI_{k-1} \times (1 + Projeção)$$

onde:

NIkp = Número Índice Projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

Projeção = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização;

O Número Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Devedora, a Fiadora e a Securitizadora quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável; e

O número índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverá ser utilizado considerando idêntico o número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

Remuneração Créditos Imobiliários IPCA I: Sobre valor da Parcela A1 ou o saldo do valor da Parcela A1, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 7,2182% (sete inteiros e dois mil cento e oitenta e dois décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração da Parcela A1**"), conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA I ou a data de pagamento da remuneração da Parcela A1 imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração da Parcela A1 será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

J_i = valor unitário da Remuneração da Parcela A1 devida no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VN_a = valor atualizado da Parcela A1 calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

onde:

taxa = 7,2182*;* e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI ou a última data do pagamento da Remuneração da Parcela A1 (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

Remuneração Créditos Imobiliários IPCA II: Sobre o valor da Parcela A2 ou o saldo do valor da Parcela A2, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 7,0959% (sete inteiros e novecentos e cinquenta e nove décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração da Parcela A2**"), conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA II ou a data de pagamento da Remuneração da Parcela A2 imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração da Parcela A2 será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

J_i = valor unitário da Remuneração da Parcela A2 devida no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VN_a = valor atualizado da Parcela A2 calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

onde:

taxa = 7,0959*;* e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI ou a última data do pagamento da Remuneração da Parcela A2 (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

Forma de Pagamento da Remuneração da Parcelas A1 e da Parcela A2: Os valores devidos em decorrência dos Créditos Imobiliários deverão ser pagos na Conta do Patrimonio Separado pela Devedora, impreterivelmente até 10:00h dos dias previstos na tabela abaixo:

Remuneração da Parcelas A1					
Nº de ordem	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**Incorpora Juros**	**Taxa de Amortização ("Tai")**
1	16/03/2026	Sim	Não	Não	0,00000000%
2	15/09/2026	Sim	Não	Não	0,00000000%
3	15/03/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
4	15/09/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
5	15/03/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
6	15/09/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
7	15/03/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
8	17/09/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
9	15/03/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
10	16/09/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
11	17/03/2031	Sim	Não	Não	0,00000000%
12	15/09/2031	Sim	Não	Não	0,00000000%
13	15/03/2032	Sim	Não	Não	0,00000000%
14	15/09/2032	Sim	Não	Não	0,00000000%
15	15/03/2033	Sim	Não	Não	0,00000000%
16	15/09/2033	Sim	Não	Não	0,00000000%
17	15/03/2034	Sim	Não	Não	0,00000000%
18	15/09/2034	Sim	Não	Não	0,00000000%
19	15/03/2035	Sim	Não	Não	0,00000000%
20	17/09/2035	Sim	Sim	Não	100,00000000%

Remuneração da Parcelas A2					
Nº de ordem	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**Incorpora Juros**	**Taxa de Amortização ("Tai")**
1	16/03/2026	Sim	Não	Não	0,00000000%
2	15/09/2026	Sim	Não	Não	0,00000000%



Remuneração da Parcelas A2					
Nº de ordem	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**Incorpora Juros**	**Taxa de Amortização (“Tai”)**
3	15/03/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
4	15/09/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
5	15/03/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
6	15/09/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
7	15/03/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
8	17/09/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
9	15/03/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
10	16/09/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
11	17/03/2031	Sim	Não	Não	0,00000000%
12	15/09/2031	Sim	Não	Não	0,00000000%
13	15/03/2032	Sim	Não	Não	0,00000000%
14	15/09/2032	Sim	Não	Não	0,00000000%
15	15/03/2033	Sim	Não	Não	0,00000000%
16	15/09/2033	Sim	Não	Não	0,00000000%
17	15/03/2034	Sim	Não	Não	0,00000000%
18	15/09/2034	Sim	Não	Não	0,00000000%
19	15/03/2035	Sim	Não	Não	0,00000000%
20	17/09/2035	Sim	Não	Não	0,00000000%
21	17/03/2036	Sim	Não	Não	0,00000000%
22	15/09/2036	Sim	Não	Não	0,00000000%
23	16/03/2037	Sim	Não	Não	0,00000000%
24	15/09/2037	Sim	Não	Não	0,00000000%
25	15/03/2038	Sim	Não	Não	0,00000000%
26	15/09/2038	Sim	Não	Não	0,00000000%
27	15/03/2039	Sim	Não	Não	0,00000000%
28	15/09/2039	Sim	Não	Não	0,00000000%
29	15/03/2040	Sim	Não	Não	0,00000000%
30	17/09/2040	Sim	Não	Não	0,00000000%
31	15/03/2041	Sim	Não	Não	0,00000000%
32	16/09/2041	Sim	Não	Não	0,00000000%
33	17/03/2042	Sim	Não	Não	0,00000000%
34	15/09/2042	Sim	Não	Não	0,00000000%
35	16/03/2043	Sim	Não	Não	0,00000000%
36	15/09/2043	Sim	Não	Não	0,00000000%
37	15/03/2044	Sim	Não	Não	0,00000000%

Remuneração da Parcelas A2					
Nº de ordem	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**Incorpora Juros**	**Taxa de Amortização ("Tai")**
38	15/09/2044	Sim	Não	Não	0,00000000%
39	15/03/2045	Sim	Não	Não	0,00000000%
40	15/09/2045	Sim	Sim	Não	100,00000000%

(c) prazos de vencimento

Prazo Parcela A1: 3.654 (três mil seiscentos e cinquenta e quatro) dias, com vencimento em 17 de setembro de 2035 ("**Data de Vencimento Parcela A1**").

Prazo Parcela A2: 7.305 (sete mil trezentos e cinco) dias, com vencimento em 15 de setembro de 2045 ("**Data de Vencimento Parcela A2**" e, em conjunto com a Data de Vencimento Parcela A1, "**Datas de Vencimento**").

(d) períodos de amortização

Amortização do principal da Parcela A1: Em uma única parcela devida na Data de Vencimento Parcela A1.

Amortização do principal da Parcela A2: Em uma única parcela devida na Data de Vencimento Parcela A2.

(e) finalidade dos Créditos Imobiliários

A finalidade do pagamento do Preço de Cessão pela Securitizada é a aquisição pela Devedora do Imóvel.

Para mais informações acerca da finalidade dos créditos, veja a seção "Destinação dos Recursos" na página 16 deste Prospecto.

(f) descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos

Não foram e não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.

No entanto, em relação aos Créditos Imobiliários a Fiadora se se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, na condição de fiadora, devedora solidária e principal pagadora, com relação ao pagamento **(i)** das obrigações relativas ao pontual e integral pagamento, pela Devedora e pela Fiadora, da Parcela A, atualização monetária, juros remuneratórios, de eventuais encargos moratórios e dos demais encargos, relativos à Parcela A e a Escritura de Compra e Venda, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência de pagamento antecipado ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes do pagamento da Parcela A e dos respectivos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Escritura de Compra e Venda; **(ii)** das obrigações relativas a quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora nos termos da Escritura de Compra e Venda, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações; e **(iii)** das obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Cedente ou a Securitizadora e o Agente Fiduciário venham a desembolsar nos termos da Escritura de Compra e Venda e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução da Fiança ("**Obrigações Garantidas**" e "**Fiança**", respectivamente).

A Fiança entrou em vigor na data de assinatura da Escritura de Compra e Venda e permanecerá válida e vigente em todos os seus termos enquanto persistirem quaisquer obrigações ou responsabilidades relativas às Obrigações Garantidas e, consequentemente, aos CRI para com a Securitizadora em decorrência do Contrato de Cessão e/ou da Escritura de Compra e Venda, extinguindo-se imediata e automaticamente mediante seu integral cumprimento.

Os pagamentos que vierem a ser realizados pela Fiadora com relação às Obrigações Garantidas serão realizados na forma e maneira previstas no Contrato de Cessão e de modo que a Emissora, receba da Fiadora os valores que lhes seriam entregues caso esses pagamentos tivessem sido realizados pela Devedora, não cabendo à Fiadora realizar qualquer dedução que não seria realizada pela Devedora caso a Devedora tivesse realizado o respectivo pagamento.

10.2. Descrição da forma de cessão dos Créditos Imobiliários à Securitizadora

Em 26 de agosto de 2025, foi celebrada a Escritura de Compra e Venda.

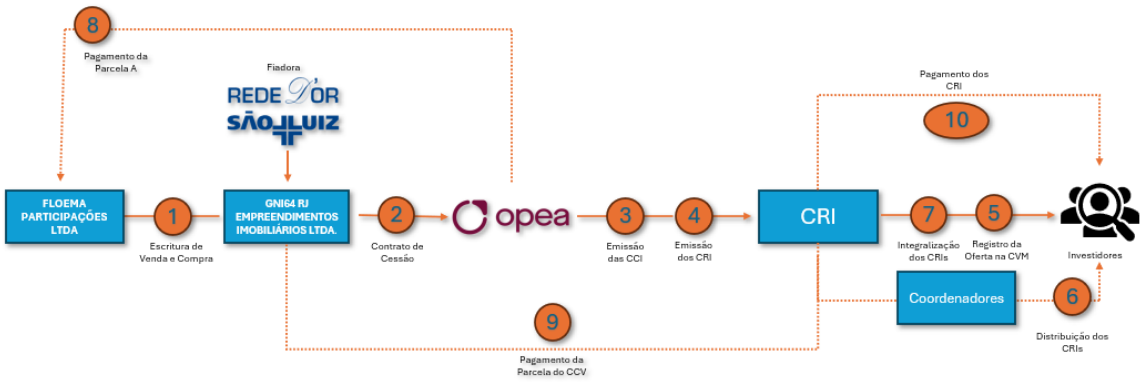
Em 26 de agosto 2025, a Cedente emitiu as CCI representativas dos Créditos Imobiliários nos termos da Escritura de Emissão de CCI, celebrado entre a Cedente, a Instituição Custodiante, a Devedora e a Fiadora. Na mesma data, em momento subsequente a emissão das CCI, a Cedente cedeu as CCI representativas dos Créditos Imobiliários à Emissora, por meio do Contrato de Cessão. Referida cessão de créditos foi realizada sem qualquer coobrigação da Cedente, e os direitos creditórios cedidos estão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza.

Nos termos previstos no Contrato de Cessão, a efetiva cessão das CCI representativas dos Créditos Imobiliários, para a Securitizadora e o pagamento do Preço da Cessão estão condicionados ao cumprimento de determinadas condições precedentes, dentre as quais a subscrição e integralização dos CRI.

Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora pagará à Cedente, o Preço da Cessão. O pagamento do Preço de Cessão implicará a desoneração e quitação automática da Devedora, da Fiadora e da Emissora para com a Cedente em relação ao pagamento da Parcela A, sub-rogando-se a Securitizadora em todos os direitos creditícios e garantias oriundos dos Créditos Imobiliários, permanecendo a Cedente responsável, exclusivamente perante a Devedora e a Fiadora, tão somente pelas obrigações por ela assumidas nos termos da Escritura de Compra e Venda.

A Cedente emitiu 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário fracionária representativas do Crédito Imobiliário, por meio da celebração da Escritura de Emissão de CCI, e, por meio do Termo de Securitização, a Emissora vinculará 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 emissão dos CRI.

Abaixo, o fluxograma resumido da estrutura da securitização dos Créditos Imobiliários, por meio da emissão dos CRI:



10.3. Nível de concentração dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários são devidos unicamente pela Devedora, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) numa única devedora.

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

Os critérios adotados para a concessão de crédito à Cedente foi baseada exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira da Devedora e da Fiadora, bem como na análise dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido.

10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento dos Créditos Imobiliários

A Emissora é a responsável pela emissão dos CRI da presente Emissão e pela administração do Patrimônio Separado, conforme descrito no Termo de Securitização. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplência, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberá à Emissora.

Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na respectiva Conta do Patrimônio Separado. Conforme definido no Termo de Securitização e na Contrato de Cessão, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, nos termos do Termo de Securitização e do Contrato de Cessão, serão depositados até às 10:00 horas (inclusive) da respectiva data de pagamento prevista no Anexo III e no Anexo IV ao Termo de Securitização e/ou da data em que forem devidos nos termos do Contrato de Cessão. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta do Patrimônio Separado até o referido horário, esta não será capaz de operacionalizar, via Agente de Liquidação e Escriturador, o pagamento

dos recursos devidos aos Titulares dos CRI, devidos por força do Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades e descumprimento de obrigações a ela imputadas e a Devedora será responsabilizada pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.

A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, sendo que a Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários inadimplidos, desde que a contratação ocorra em benefício dos Titulares dos CRI, sendo certo que os encargos da referida contratação serão de responsabilidade do Patrimônio Separado, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos valores devidos pela Devedora; e (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

A Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial para as Parcelas de Securitização inadimplidas, desde que tal contratação ocorra em benefício dos Titulares dos CRI, podendo o Termo de Securitização atribuir os encargos decorrentes da contratação ao Patrimônio Separado.

Os pagamentos decorrentes das Parcelas de Securitização inadimplidas objeto de cobrança judicial ou extrajudicial devem ser recebidos pela Emissora de acordo com o disposto no artigo 37 da Resolução CVM 60.

No caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas no Termo de Securitização e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, deverá o Agente Fiduciário dos CRI usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, observado o previsto no Artigo 12 na Resolução CVM 17.

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

Pelo fato de os Créditos Imobiliários serem oriundos da Escritura de Compra e Venda de uma única devedora, não há que se falar em perdas e/ou em pré-pagamentos, uma vez que a Escritura de Compra e Venda não prevê nenhuma dessas hipóteses.

A Devedora não possui, na data deste Prospecto, qualquer inadimplência em relação a obrigações assumidas em outras operações de financiamento imobiliário com características semelhantes às dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente Emissão compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta. Adicionalmente, a Devedora não emitiu títulos de dívida nos últimos 3 (três) anos.

No período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora pôde verificar que, aproximadamente, 4,84% dos CRI de sua emissão com lastro corporativo foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

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

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

Nos termos do item 2.1.16.13.9 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, para maiores informações acerca dos indicadores financeiros da Devedora e o respectivo impacto nestes com a aquisição dos Créditos Imobiliários lastro da Emissão de CRI objeto desta Oferta, vide o risco "*Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento*" na página 24 deste Prospecto.

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

Haverá possibilidade de pré-pagamento dos CRI, nos termos previstos nos subitens do item 10.9 abaixo.

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

Eventos de Vencimento Antecipado

Vencimento Antecipado da Parcela A

Ocorrendo a declaração do vencimento antecipado dos valores devidos sob a Parcela A na forma prevista abaixo, a Devedora estará obrigada a pagar antecipadamente o saldo remanescente da Parcela A e a Emissora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o consequente cancelamento dos CRI que venham a ser resgatados.

São eventos que acarretam o vencimento automático da obrigação de pagar a Parcela A ("**Eventos de Inadimplemento Automático**"), os seguintes:

(i) inadimplemento, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de qualquer obrigação pecuniária relativa aos Créditos Imobiliários, na data de pagamento, não sanado no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;

(ii) invalidade, nulidade ou inexequibilidade da Escritura de Compra e Venda e/ou de qualquer de suas respectivas disposições (inclusive em razão de questionamento judicial, pela Devedora, pela Fiadora e/ou por qualquer das Afiliadas) que afetem de maneira relevante os direitos dos titulares dos CRI, desde que tal invalidade, nulidade ou inexequibilidade seja declarada em decisão judicial transitada em julgado;

(iii) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou da Fiadora, exceto se em decorrência de uma operação societária que não constitua um Evento de Inadimplemento;

(iv) (a) decretação de falência da Devedora e/ou da Fiadora; (b) pedido de autofalência formulado pela Devedora e/ou pela Fiadora; (c) pedido de falência da Devedora e/ou da Fiadora, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (d) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou procedimento judicial equivalente em outra jurisdição visando à repactuação de dívidas da Devedora e/ou da Fiadora, independentemente do deferimento do respectivo pedido e jurisdição; e

(v) vencimento antecipado de qualquer Obrigação Financeira da Devedora e/ou da Fiadora e/ou de qualquer Controlada Relevante da Fiadora (ainda que na condição de garantidora, desde que tal vencimento antecipado ocorra por ato ou omissão de tal garantidora), que seja dívida bancária ou operação de mercado de capitais, local ou internacional, em montante igual ou superior a R$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da data de emissão dos CRI, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo vencimento antecipado, tal Obrigação Financeira (a) for integralmente paga ou renegociada junto ao respectivo credor, ou (b) tiver sua exigibilidade suspensa por decisão judicial.

São Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento não automático da obrigação de pagar a Parcela A ("**Eventos de Inadimplemento Não Automático"** e, em conjunto com os "Eventos de Inadimplemento Automático", "**Eventos de Inadimplemento**"), os seguintes:

(i) inadimplemento, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Compra e Venda ou no Contrato de Cessão, não sanado no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data do recebimento pela Devedora e/ou pela Fiadora de comunicação por escrito acerca do referido inadimplemento, a ser enviada pelo pela Securitizadora ou Agente Fiduciário dos CRI, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica para qualquer dos demais Eventos de Inadimplemento;

(ii) cisão, fusão, incorporação da Devedora e/ou da Fiadora (somente quando a Devedora e/ou a Fiadora for a incorporada) exceto: (a) se não resultar em uma Transferência de Controle (sendo certo que, em caso de cisão da Devedora e/ou da Fiadora, a parcela cindida (ou sociedade que incorpora-la) torne-se fiadora solidariamente responsável com a Devedora e Fiadora pela integralidade dos Créditos Imobiliários, nos mesmos termos da Fiança, mediante aditamento aos

Documentos da Operação); (b) se previamente autorizado por titulares de CRI representando, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação; (c) se tratar-se da incorporação da Devedora pela Fiadora ou por qualquer sociedade Controlada pela Fiadora; ou (d) for assegurado aos titulares de CRI que o desejarem, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contados da data de publicação das atas dos atos societários relativos à consumação da operação, o resgate dos CRI de que forem titulares, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), acrescido da respectiva Remuneração dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como eventuais Encargos Moratórios devidos e não pagos;

(iii) ocorrência de uma Transferência de Controle, exceto se os titulares de CRI forem integralmente resgatados até 10 (dez) Dias Úteis após verificado tal evento, na forma da Cláusula 3.4 do Termo de Securitização (não se aplicando, em tal caso, qualquer restrição relativa à data a partir da qual tal resgate pode ocorrer);

(iv) redução de capital social da Devedora e/ou da Fiadora, exceto: (a) para a absorção de prejuízos; (b) em decorrência da necessidade de adequação das demonstrações financeiras individuais da Devedora e/ou da Fiadora e/ou das Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Fiadora como resultado da alteração das regras contábeis aplicáveis à preparação das demonstrações financeiras individuais da Devedora e/ou da Fiadora e/ou das Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Fiadora, observado que, neste caso, será respeitado o artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações; ou (c) se previamente autorizado por titulares de CRI representando, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações;

(v) alteração do objeto social da Devedora e/ou da Fiadora, conforme disposto em seu contrato ou estatuto social vigente na data de emissão dos CRI, exceto se não resultar em exclusão de suas atividades principais de seu objeto social;

(vi) descumprimento de qualquer decisão judicial transitada em julgado e/ou de qualquer decisão arbitral não sujeita a recurso em face da Devedora e/ou pela Fiadora, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ R$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da data de emissão dos CRI, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas,

(vii) exceto se, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do referido descumprimento, o mesmo for sanado pela Devedora e/ou pela Fiadora, conforme o caso;

(viii) transformação da forma societária da Fiadora de modo que a Fiadora deixe de ser uma sociedade por ações, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(ix) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora e/ou pela Fiadora na Escritura de Compra e Venda e no Contrato de Cessão são falsas, enganosas, incompletas, inconsistentes ou incorretas (em qualquer de tais casos, em qualquer aspecto relevante);

(x) distribuição e/ou pagamento, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do contrato ou estatuto social da Devedora ou da Fiadora vigente na data de emissão dos CRI, caso (a) a Devedora e/ou a Fiadora estejam em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas na Escritura de Compra e Venda ou no Contrato de Cessão; ou (b) tenha ocorrido e esteja vigente qualquer Evento de Inadimplemento; ou

(xi) decretação de falência de qualquer Controlada Relevante; (b) pedido de autofalência formulado por qualquer Controlada Relevante; (c) pedido de falência de qualquer Controlada Relevante, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (d) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou procedimento judicial equivalente em outra jurisdição visando à repactuação de dívidas de qualquer Controlada Relevante, independentemente do deferimento do respectivo pedido ou da jurisdição.

Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automático (observados os respectivos prazos de cura, se houver), as obrigações tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento Não Automático, não sanados dentro dos prazos de curas apontados acima, a Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis, deverá convocar Assembleia Especial de titulares dos CRI. Se, na referida Assembleia Especial de Titulares de CRI, os Titulares dos CRI decidirem por não considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Parcela A, os CRI não vencerão antecipadamente; caso contrário, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente, da referida Assembleia Especial de Titulares de CRI, o Agente Fiduciário dos CRI deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI.

Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Parcela A, a Devedora e/ou a Fiadora obrigam-se a pagar, o valor da Parcela A1 e da Parcela A2 ou saldo o valor da Parcela A1 e da Parcela A2, acrescido da Remuneração da Parcela A1 e da Remuneração da Parcela A2, conforme o caso, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Devedora e a Fiadora receberem comunicado por escrito da Securitizadora nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios.

Para fins deste item, os seguintes termos possuem o significado abaixo previsto:

"**Afiliadas**" significam as Controladas e os Controladores da Fiadora e/ou da Devedora, em conjunto.

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

"**Controlada Relevante**" significa qualquer Controlada que represente, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Fiadora mais recentes, de forma individual, mais do que 30% (trinta por cento) da receita bruta consolidada da Fiadora.

"**Controlador**" significa qualquer controlador (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Devedora e/ou da Fiadora.

"**Detentor Permitido**" significa qualquer pessoa da Família Moll ou qualquer entidade de qualquer forma controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) direta ou indiretamente por um ou mais membros da Família Moll.

"**Família Moll**" significa os membros da família Moll que nesta data sejam acionistas diretos ou indiretos da Fiadora, em conjunto com seus cônjuges, descendentes, herdeiros, *trusts* criados para ou em benefício dos mesmos (desde que tais pessoas detenham o controle de tais *trusts*).

"**Lei das Sociedades por Ações**" significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

"**Obrigação Financeira**" significa, com relação à Devedora e/ou à Fiadora, em bases consolidadas, qualquer valor devido, no Brasil ou no exterior, em decorrência de (i) empréstimos, mútuos, financiamentos ou outras dívidas financeiras, incluindo arrendamento mercantil, leasing financeiro, títulos de renda fixa, debêntures, letras de câmbio, notas promissórias ou instrumentos similares; (ii) aquisições a pagar; (iii) saldo líquido das operações ativas e passivas com derivativos (sendo que o referido saldo será líquido do que já estiver classificado no passivo circulante e no passivo não circulante); (iv) cartas de crédito, avais, fianças, coobrigações e demais garantias prestadas em benefício de empresas não consolidadas nas respectivas demonstrações financeiras; e (v) obrigações decorrentes de resgate de valores mobiliários representativos do capital social e pagamento de dividendos ou lucros declarados e não pagos, se aplicável. Fica certo e ajustado que quaisquer valores devidos no âmbito de operações de locação e/ou de *sale and leaseback* não serão consideradas Obrigações Financeiras.

"**Pessoa**" significa qualquer pessoa ou grupo de pessoas agindo em conjunto e representando o mesmo interesse na aquisição, titularidade ou venda de ações/quotas da Devedora e/ou Fiadora.

"**Transferência de Controle**" significa a consumação de qualquer operação cujo resultado seja qualquer Pessoa (que não seja ou inclua qualquer Detentor Permitido) passar a ser titular (i) de mais de 50% (cinquenta por cento) das ações com direito a voto da Fiadora ou (ii) de mais da metade do capital social da Devedora.

Multa Indenizatória

Uma vez concluída a Cessão dos Créditos e o correspondente pagamento do Preço de Cessão, nos termos do Contrato de Cessão, ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória (conforme definido abaixo) previstos abaixo:

(i) a Devedora e/ou Fiadora estarão obrigadas a pagar indenização à Securitizadora em valor equivalente ao saldo devedor dos Créditos Imobiliários, incluindo o valor da Parcela A1 e da Parcela A2, ou saldo do valor da Parcela A1 e Parcela A2 acrescido da Remuneração da Parcela A1 e da Remuneração da Parcela A2, conforme o caso, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Devedora e a Fiadora receberem comunicado por escrito da Securitizadora nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios ("**Multa Indenizatória**") e a Securitizadora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o consequente cancelamento dos CRI que venham a ser resgatados. Para fins de esclarecimento, a indenização de que trata este inciso (i) à Securitizadora será devida independentemente de culpa ou dolo da Devedora e/ou Fiadora na ocorrência do Evento de Multa Indenizatória; e

(ii) a Cedente estará obrigada a devolver o valor integral do Preço de Cessão devidamente corrigido pelo IPCA acumulado desde a data original de seu pagamento até a data de sua efetiva devolução, observado que, em razão da obrigação disposta no item (i) imediatamente acima, tal devolução será devida pela Cedente exclusiva e integralmente à Devedora e/ou à Fiadora (as quais, mediante pagamento da Multa Indenizatória, sub-rogar-se-ão em todos os direitos da Securitizadora decorrentes do Contrato de Cessão em face da Cedente).

São Eventos de Multa Indenizatória que acarretam a obrigação de pagamento da Multa Indenizatória ("**Eventos de Multa Indenizatória**"): (i) resolução ou rescisão da Escritura de Compra e Venda após o pagamento do Preço de Cessão; (ii) inexistência, invalidade ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários, por qualquer motivo, inclusive a perda de objeto da Escritura de Compra e Venda; ou (iii) desapropriação, evicção ou perda da propriedade do Imóvel, por qualquer motivo, que em qualquer caso resulte no não recebimento, pela Securitizadora, dos valores devidos a título dos Créditos Imobiliários na forma do Anexo I do Contrato de Cessão.

A Multa Indenizatória configura um negócio aleatório, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil, de modo que (i) a Devedora e a Fiadora obrigam-se de forma solidária, definitiva, irrevogável e irretratável a pagar à Securitizadora os valores devidos na forma do item 7.1(i) do anexo I do Contrato de Cessão, e (ii) a Cedente obriga-se de forma definitiva, irrevogável e irretratável a pagar à Devedora e/ou à Fiadora os valores devidos na forma do item 7.1(ii) do anexo I do Contrato de Cessão, em ambos os casos, na ocorrência de um evento que acarrete a sua incidência, independentemente do real valor e do estado em que os Créditos Imobiliários se encontrarem, ou mesmo de sua existência, validade, eficácia ou exigibilidade quando do pagamento da Multa Indenizatória.

Caso ocorra qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, a Cedente, a Devedora e/ou a Fiadora, conforme o caso, deverão notificar a Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ciência, sem prejuízo de a Securitizadora verificar diretamente a ocorrência das hipóteses aqui previstas.

O pagamento dos valores devidos no âmbito do item 7.1. inciso (i) e inciso (ii) do anexo I do Contrato de Cessão são independentes entre si, de forma que a obrigação de pagamento assumida pela Devedora e pela Fiadora perante a Securitizadora nos termos do item 7.1 do anexo I do Contrato de Cessão (a) não está condicionada ao recebimento, pela Devedora e/ou Fiadora, dos valores devidos pela Cedente nos termos do item 7.1. (ii) do anexo I do Contrato de Cessão, bem como (b) não será impactada por qualquer demanda, controvérsia, ação, disputa, contestação ou reclamação que a Devedora, a Fiadora e a Cedente tenham entre si e/ou venham a ter ou a exercer em qualquer juízo, instância ou tribunal em relação às suas obrigações nos termos da Escritura de Compra e Venda.

Resgate Antecipado dos CRI

Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários: A Devedora poderá (i) a partir de 15 de setembro de 2027 (inclusive), no caso da Parcela A1, e (ii) a partir de 15 de setembro de 2028 (inclusive), no caso da Parcela A2, observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora e, consequentemente, dos titulares dos CRI, realizar o pagamento antecipado (a) da totalidade da Parcela A1 (e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários IPCA I), (b) da totalidade da Parcela A2 (e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários IPCA II), ou (c) da totalidade da Parcela A1 e da totalidade da Parcela A2 (e, consequentemente, dos Créditos

Imobiliários), sendo vedado o pagamento antecipado parcial da Parcela A1 e/ou da Parcela A2 ("Pagamento Antecipado Facultativo"). Os recursos recebidos pela Securitizadora em razão do Pagamento Antecipado Facultativo serão utilizados para o resgate antecipado dos CRI, na forma do Termo de Securitização ("Resgate Antecipado dos CRI").

Para realização do Pagamento Antecipado Facultativo, a Devedora deverá comunicar a Securitizadora, por escrito, informando (i) se o Pagamento Antecipado Facultativo compreenderá a totalidade dos Créditos Imobiliários, dos Créditos Imobiliários IPCA I ou dos Créditos Imobiliários IPCA II, conforme o caso; (ii) a data esperada para realização do Pagamento Antecipado Facultativo, observado o prazo de antecedência mínima de 12 (doze) Dias Úteis e máximo de 22 (vinte e dois) Dias Úteis da data de comunicação; (iii) demais informações eventualmente necessárias para a realização do Pagamento Antecipado Facultativo.

Em até 2 (dois) Dias Úteis contados da comunicação de que trata o item acima, a Securitizadora deverá divulgar o Resgate Antecipado dos CRI, mediante publicação de comunicação de Resgate Antecipado dos CRI ou por meio do envio de tal comunicação de forma individual, dirigida a todos os titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização.

Por ocasião do Pagamento Antecipado Facultativo, o valor devido pela Devedora será equivalente ao valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos 2 (dois) o que for maior:

(i) (a) Valor Atualizado da Parcela A1 e/ou da Parcela A2, acrescido da Remuneração da Parcela A1 e/ou da Parcela A2, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização da Parcela A1 e/ou da Parcela A2 ou a data de pagamento da Remuneração da Parcela A1 e/ou da Parcela A2 imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); **(b)** e ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Securitizadora aos titulares dos CRI nos termos do Termo de Securitização, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(1)** a Remuneração e a Atualização Monetária dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), conforme aplicável, calculada pro rata temporis desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento **(2)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(3)** multa moratória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios"), se houver; e **(c)** de quaisquer obrigações pecuniárias referentes à Parcela A1 e/ou à Parcela A2; ou

(ii) soma do valor presente das parcelas remanescentes de pagamento da Parcela A1, do Valor Atualizado da Parcela A2, da Remuneração da Parcela A1 e/ou da Parcela A2, utilizando como taxa de desconto a Taxa de Desconto Base (conforme definida abaixo), acrescida exponencialmente do Fator Prêmio (conforme definido abaixo), calculado conforme fórmula abaixo, acrescido dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer obrigações pecuniárias referentes à Parcela A1 e/ou à Parcela A2:

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

VP = somatório do valor presente das parcelas remanescentes de pagamento do Valor Atualizado Parcela A1 e/ou do Valor Atualizado da Parcela A2 e da Remuneração da Parcela A1 e/ou da Parcela A2;

C = fator acumulado das variações mensais dos números-índice utilizados, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a primeira data de integralização da Parcela A1 e/ou da Parcela A2 até a data do resgate, e calculado conforme definido no item "Atualização Monetária" acima;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores futuros devidos da Parcela A1 e/ou da Parcela A2, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração da Parcela A1 e/ou da Parcela A2 e/ou à amortização do Valor Atualizado da Parcela A1 e/ou Valor Atualizado da Parcela A2, conforme o caso;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados da Parcela A1 e/ou da Parcela A2, sendo "n" um número inteiro;

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

$$\text{FVPk} = [((1 + \text{Taxa de Desconto Base}) * (1 + \text{Fator Prêmio}))\text{^}(nk/252)]$$

Taxa de Desconto Base = taxa interna de retorno da NTN-B, com duration mais próxima à duration remanescente da Parcela A1 e/ou da Parcela A2 na data do resgate, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do resgate;

Fator Prêmio = (i) em relação à Parcela A1: -0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento negativos); e (ii) em relação à Parcela A2: -0,40% (quarenta centésimos por cento negativos); e

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração da Parcela A1 e/ou da Parcela A2, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \frac{\sum_{k=1}^{n} nk \ x \ \left(\frac{VNEk}{FVPk}\right)}{VP} x \frac{1}{252}$$

Pagamento Antecipado – Resgate Antecipado por Alteração de Tributos: Caso a Devedora e/ou a Fiadora tenham que acrescer qualquer valor aos pagamentos por elas devidos nos termos do item (x) da Cláusula 4.2 do Contrato de Cessão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar o pagamento antecipado da totalidade da Parcela A1 e da Parcela A2 (e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários), sendo vedado o pagamento antecipado parcial da Parcela A1 e da Parcela A2. Tal pagamento poderá ser realizado a qualquer tempo e com comunicado à Securitizadora e ao Agente Fiduciário de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis da data proposta para o pagamento, informando **(a)** a data em que o pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários será realizado; **(b)** descrição pormenorizada do fundamento para pagamento do tributo em questão; e **(c)** demais informações relevantes para a realização do pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários. Os recursos recebidos pela Securitizadora em razão do pagamento antecipado previsto neste item serão utilizados para o resgate antecipado dos CRI, na forma do Termo de Securitização.

Será permitido o pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários mediante o pagamento (a) do Valor Atualizado da Parcela A1 e/ou da Parcela A2, acrescido da Remuneração da Parcela A1 e/ou da Parcela A2, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização da Parcela A1 e/ou da Parcela A2 ou a data de pagamento da Remuneração da Parcela A1 e/ou da Parcela A2 imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); **(b)** ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Securitizadora aos titulares dos CRI nos termos do Termo de Securitização, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, dos Encargos Moratórios, se houver; e **(c)** de quaisquer obrigações pecuniárias referentes à Parcela A1 e/ou à Parcela A2, e sem qualquer prêmio.

Pagamento Antecipado – Oferta de Resgate Antecipado dos CRI: A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar por escrito ("Solicitação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado") à Securitizadora que esta realize oferta facultativa de pagamento antecipado integral dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II, de acordo com os termos e condições previstos abaixo ("Oferta Facultativa de Resgate Antecipado"):

Nesse caso, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da data de recebimento da referida Solicitação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, publicar comunicado ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos os titulares dos CRI ("Comunicado de Resgate Antecipado"), informando a respeito da realização da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI), bem como informar a B3, o Agente Fiduciário dos CRI e o Escriturador.

A Solicitação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado e, consequentemente, o Comunicado de Resgate Antecipado deverão (a) conter os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, (b) indicar a data limite para os titulares dos CRI, manifestarem à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, a intenção de aderirem a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, prazo esse que deverá ser de, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da publicação ou envio, conforme o caso, do Comunicado de Resgate Antecipado ("Prazo de Adesão"), (c) o procedimento para tal manifestação; e (d) demais informações relevantes aos titulares dos CRI incluindo mas não se limitando se será oferecido prêmio (que poderá ser negativo e poderá ser distinto para cada uma das séries) pela Oferta Facultativa de Resgate Antecipado e se a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado está condicionada a qualquer evento.



Até o Dia Útil subsequente ao encerramento do Prazo de Adesão, a Securitizadora comunicará à Devedora o número dos CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI e a Devedora deverá, dentro de até 3 (três) Dias Úteis, confirmar ao Agente Fiduciário dos CRI a realização ou não do resgate antecipado, conforme os critérios estabelecidos na Solicitação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado.

Caso a Devedora confirme a intenção de realizar o resgate antecipado correspondente aos CRI que manifestaram a intenção de aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a Devedora realizará o pagamento dos Créditos Imobiliários IPCA I e/ou Créditos Imobiliários IPCA II correspondente aos CRI objeto de resgate nos termos do Termo de Securitização ("Valor do Resgate") e a Securitizadora utilizará os recursos recebidos para realizar o resgate antecipado dos CRI que tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, na data do pagamento do Valor do Resgate, independentemente de nova anuência dos titulares dos CRI que tenham manifestado sua adesão à Oferta.

Caso a Devedora opte pela não realização do resgate antecipado em decorrência da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, deverá comunicar a Securitizadora no prazo de 3 (três) Dias Úteis previsto acima e a Securitizadora, por sua vez, deverá comunicar a desistência da Oferta de Resgate Antecipado na forma prevista acima.

O valor a ser pago pela Devedora em relação a cada dos CRI que tenham aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI será equivalente (1) ao Valor Nominal Unitário Atualizado do número de CRI IPCA I e/ou de CRI IPCA II que tiverem aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI, acrescido (2) da Remuneração aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização dos CRI, ou desde a data de pagamento da Remuneração da Parcela A1 ou Remuneração da Parcela A2 imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; (3) se for o caso, de prêmio de resgate antecipado a ser oferecido à Securitizadora, a exclusivo critério da Devedora (que poderá ser negativo e distinto para cada uma das Séries); e (4) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias referentes à Parcela A1 ou à Parcela A2, conforme o caso, devidos e não pagos até a data do pagamento dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso, se houver.

A Securitizadora deverá, com antecedência, mínima, de 3 (três) Dias Úteis da data do efetivo resgate, comunicar ao Escriturador, ao Agente de Liquidação e à B3 sobre a realização da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

Os CRI resgatados antecipadamente na forma estabelecida no Termo de Securitização serão obrigatoriamente cancelados pela Securitizadora.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS EFEITOS DOS EVENTOS DE RESGATE ANTECIPADO SOBRE A RENTABILIDADE DOS CRI, CONSULTAR AS HIPÓTESES DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI INDICADAS NA CLÁUSULAS 3.4 DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, BEM COMO CONSULTAR OS FATORES DE RISCO "*RISCOS RELACIONADOS À POSSIBILIDADE DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI*" INDICADO NA SEÇÃO 4 DESTE PROSPECTO.

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

Além das obrigações abaixo descritas, as obrigações (i) da **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Ações Unidas, 12901, andar 11, conj. 1101 e 1102, Torre Norte, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("**Instituição Custodiante**"), na qualidade de instituição custodiante, estão descritas no Termo de Securitização; (ii) do **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, parte, CEP 04538 132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001 64 ("**Escriturador**") estão descritas na Cláusula 9 do Termo de Securitização; (iii) da **OPEA SOCIEDADE DE CREDITO DIRETO S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 14, Jardim Paulistano, CEP 01.455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 39.519.944/0001-05 e com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35300558006 ("**Agente de Liquidação**") estão descritas na Cláusula 10 do Termo de Securitização; (iv) da **Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, cj 121, torre 4, inscrita no CNPJ sob o nº 10.830.108/0001-65 ("**Auditor Independente do Patrimônio Separado**") estão descritas na Cláusula 10 do Termo de Securitização; e (v) do Agente Fiduciário dos CRI estão relacionadas na Cláusula 15 do Termo de Securitização.



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

O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI, conforme aplicável, e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430/22.

Na forma dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430/22, os Créditos do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI.

Para fins do disposto nos artigos 33 a 35 da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

(i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante;

(ii) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão de responsabilidade da Emissora; e

(iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, sendo que a Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários inadimplidos, desde que a contratação ocorra em benefício dos Titulares dos CRI, sendo certo que os encargos da referida contratação serão de responsabilidade do Patrimônio Separado, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos valores devidos pela Devedora; e (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

Não obstante o disposto no § 4º do artigo 27 da Lei 14.430/22, a Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

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 de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

Não se aplica ao Patrimônio Separado a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de auditores independentes derivado da implantação do comitê de auditoria.

Na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares dos CRI sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

Conforme previsto no Termo de Securitização, os recursos captados estão sujeitos Regime Fiduciário dos CRI, e deverão integrar o Patrimônio Separado, conforme aplicável, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares dos CRI.

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



Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, referida na Cláusula 14.9 do Termo de Securitização, estes deverão contar com o mesmo Regime Fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário dos CRI.

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

Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente, além das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17:

(i) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com o Titulares dos CRI;

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

(iii) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;

(iv) conservar em boa guarda toda a documentação relacionada ao exercício de suas funções;

(v) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência da demais informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Devedora e alertar os Titulares dos CRI sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

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

(viii) solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Emissora, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe a sede ou domicílio da Emissora;

(ix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;

(x) convocar, quando necessário, Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 17 do Termo de Securitização;

(xi) comparecer às Assembleia Especiais de Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes do Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xiii) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI previstas no Termo de Securitização, e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência pelo Agente Fiduciário dos CRI do inadimplemento;

(xiv) no prazo de até 4 (quatro) meses contados do término do exercício social da Devedora, divulgar, em sua página na Internet, e enviar à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica, relatório anual destinado aos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;

(xv) na mesma data da sua divulgação ao mercado, divulgar os editais de convocação das Assembleia Especial de Titulares de CRI, daquelas assembleias que tiver convocado, e os demais na mesma data do seu conhecimento;

(xvi) manter disponível em sua página na Internet lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;

(xvii) divulgar em sua página na Internet as informações previstas no artigo 16 da Resolução CVM 17 e mantê-las disponíveis para consulta pública em sua página na Internet pelo prazo de 3 (três) anos;

(xviii) divulgar aos Titulares dos CRI e demais participantes do mercado, em sua página na Internet e/ou em sua central de atendimento, em cada Dia Útil, o saldo devedor unitário dos CRI, calculado pela Emissora; e,

(xix) utilizar as informações obtidas em razão de sua participação na Emissão dos CRI exclusivamente para os fins aos quais tenha sido contratado.

Não obstante o disposto acima e na Cláusula 16.3 do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, não limitando-se à verificação do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, conforme disposto na Cláusula 13 do Termo de Securitização, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas nos Documentos da Operação, conforme aplicável.

No caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas no Termo de Securitização e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, deverá o Agente Fiduciário dos CRI usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, observado o previsto no Artigo 12 na Resolução CVM 17.

Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário dos CRI, deverá assumir imediata e transitoriamente a custódia e administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de a Assembleia Especial de Titulares de CRI realizada pelos Titulares dos CRI, deliberar sobre tal liquidação ("**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**"):

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

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

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

(iv) caso ocorra qualquer alteração relevante na condição financeira e/ou reputacional, que, a critério da Devedora e/ou dos Titulares de CRI, possa vir a afetar a Administração do Patrimônio Separado;

(v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas no Termo, desde que tal inadimplemento perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário dos CRI à Emissora;

(vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, que dure por mais de 1 (um) Dia Útil contado do respectivo inadimplemento, desde que a Emissora tenha recebido os referidos recursos nos prazos acordados; ou

(vii) insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar os CRI.

Especificamente no tocante aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, o Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar uma Assembleia Especial de Titulares de CRI. A Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ocorrer com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação e em até 8 (oito) dias para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, em primeira ou segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares dos CRI em



circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado ou nomeação de nova securitizadora, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado ou nomeação de nova securitizadora.

A Assembleia Especial de Titulares de CRI dos Titulares dos CRI convocada para deliberar sobre qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria absoluta dos votos dos Titulares dos CRI, em primeira ou em segunda convocação, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na Administração do Patrimônio Separado será de até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme § 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60, fixando, neste caso, a remuneração da nova securitizadora, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

Caso os investidores deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, será realizada a transferência dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário dos CRI possa desempenhar a administração da Conta do Patrimônio Separado, conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas no Termo, em especial na Cláusula 18 do Termo de Securitização.

A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, sendo certo que, as medidas previstas quando da ocorrência de um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado não dependem de referida notificação.

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

Tais procedimentos estão descritos no item “Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre” subitem “eventual obrigação do agente fiduciário de acompanhar essa destinação de recursos e a periodicidade desse acompanhamento” da seção “Destinação de recursos”, na página 16 deste Prospecto Definitivo, sendo certo que, considerando que os Créditos Imobiliários são créditos performados oriundos da Escritura de Compra e Venda, a verificação por parte do Agente Fiduciário não se faz necessária.

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

Uma via original da Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei 10.931/2004, sendo que a atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente.

Para fins do disposto nos artigos 33 a 35 da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

(i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante;

(ii) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão de responsabilidade da Emissora; e

a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, sendo que a Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários inadimplidos, desde que a contratação ocorra em benefício dos Titulares dos CRI, sendo certo que os

encargos da referida contratação serão de responsabilidade do Patrimônio Separado, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos valores devidos pela Devedora; e (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

10.11. Taxa de desconto na aquisição dos Créditos Imobiliários

Não serão praticadas taxas de desconto pela Emissora na aquisição dos Créditos Imobiliários.



11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

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

A Floema Participações Ltda. é a única cedente dos Créditos Imobiliários cedidos à Securitizadora nos termos do Contrato de Cessão. Os Créditos Imobiliários foram originados pela Cedente, na qualidade de proprietária do Imóvel objeto da Escritura de Compra e Venda e são devidos pela Devedora, na qualidade de compradora do Imóvel.

A Cedente é constituída sob a forma de sociedade limitada e tem como objeto a (i) a administração de bens próprios, móveis ou imóveis; (ii) a compra e venda de imóveis próprios, exceto a corretagem de imóveis; (iii) a locação e/ou sublocação de bens móveis e imóveis próprios; (iv) a participação em outras sociedades ou empreendimentos de qualquer natureza, na qualidade de sócia, acionista, quotista ou associada por qualquer forma permitida por lei.

A Cedente não tem 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, tendo em vista que não os Créditos Imobiliários não são originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos.



12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA OU COOBRIGADOS

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Os Créditos Imobiliários são devidos unicamente pela Devedora e, em razão da Fiança, pela Fiadora, responsável solidária pela integralidade dos Créditos Imobiliários, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) na Devedora e Fiadora.

A Fiadora e a Devedora são sociedades empresárias que integram o mesmo grupo econômico, sendo que a Devedora é subsidiária integral da Fiadora. A Devedora e a Fiadora são sociedades que atuam na prestação de serviços de saúde, conforme individualmente descrito na seção "*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*" abaixo.

A Devedora é sociedade limitada, constituída em 12 de agosto de 2022, com os atos societários arquivados na JUCERJA, sob o NIRE 33.2.1216683-0.

A Fiadora é sociedade por ações, constituída em 16 de dezembro de 2003, com os atos societários arquivados na JUCESP, sob o NIRE 35.300.318.099.

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

Sem prejuízo da Fiança constituída nos termos da Escritura de Compra e Venda, os Créditos Imobiliários são integralmente devidos pela Devedora.

Devedora	GNI64 RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
Tipo societário da Devedora	Sociedade limitada.
Características gerais do negócio da Devedora	A Devedora tem por objeto social(a) a administração patrimonial de bens; (b) a participação em empreendimentos comerciais de industriais; (c) a participação como acionista ou quotista em quaisquer sociedades de quaisquer ramos de negócios, no Brasil e no exterior, e (d) a compra, venda e locação de imóveis próprios.
Natureza dos Créditos Imobiliários	Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários oriundos da Escritura de Compra e Venda, por meio da qual foi formalizada a venda do Imóvel. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, foram cedidos à Securitizadora por meio do Contrato de Cessão. Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, vide a Seção 10 deste Prospecto Definitivo.
Disposições contratuais relevantes relativas aos Créditos Imobiliários	Possibilidade de pagamento antecipado facultativo e oferta de pagamento antecipada facultativa dos créditos imobiliários conforme previsto no anexo I do Contrato de Cessão e na seção 10 deste prospecto. Ainda, os Créditos Imobiliários estão sujeitos aos Eventos de Inadimplemento e aos Eventos de Multa Indenizatória, que poderão acarretar um pagamento antecipado obrigatório dos mesmos.

Adicionalmente, não foram celebrados pela Devedora contratos relevantes com terceiros não diretamente relacionados com as suas atividades operacionais.

A totalidade das obrigações de pagamento assumidas pela Devedora no escopo da Escritura de Compra e Venda contam com garantia fidejussória, na forma de fiança, prestada pela Fiadora.

Fiadora	Rede D'Or São Luiz S.A.
Tipo societário da Fiadora	Sociedade por ações



Características gerais do negócio da Fiadora	A Fiadora tem por objeto social (a) a prestação de assistência hospitalar em todas as modalidades (tais como médica, cirúrgica, higiênica, dentária e afins, remunerada ou não), incluindo todas as atividades relacionadas com a administração de hospitais e com utilização de serviços médicos; (b) a prestação de quaisquer serviços na área de saúde em quaisquer modalidades ou especialidades, incluindo, ainda, a manutenção de programas de assistência hospitalar, a organização de seminários e congressos de medicina e promoção de intercâmbio para difusão dos conhecimentos médicos; (c) a prestação de exames e diagnósticos médicos, laboratoriais, radiológicos, ultrassonográficos, tomográficos computadorizados, de patologia, de análises clinicas (posto de coletas), complementares e por imagem; (d) a prestação de serviços relacionados a assistência social, benefícios em geral, incluindo em saúde, seguro saúde e outros; (e) prestação de serviços de consultoria, gestão e administração de clínicas e complexos hospitalares; (f) a locação de bens móveis (máquinas e equipamentos necessários ao funcionamento de clínicas e complexos hospitalares, entre outros) ou imóveis; (g) a exploração de estacionamento de veículos em nome próprio ou de terceiros e em imóvel próprio ou de terceiro; (h) a importação direta de medicamentos, aparelhos e equipamentos relacionados às suas atividades, bem como a distribuição e/ou transferência de produtos e medicamentos para demais empresas do mesmo grupo; (i) quaisquer outras atividades correlatas às descritas acima, além de restaurante e lanchonete; (j) a geração de energia elétrica para consumo próprio; (k) desenvolver, direta ou indiretamente, as atividades de ensino superior, pós graduação e treinamento profissional, inclusive de forma gratuita; e (l) a participação em outras sociedades, como sócia ou acionista.
Natureza dos Créditos Imobiliários	Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários oriundos da Escritura de Compra e Venda, por meio da qual foi formalizada a venda do Imóvel. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, foram cedidos à Securitizadora por meio do Contrato de Cessão. Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, vide a Seção 10 deste Prospecto Definitivo.
Disposições contratuais relevantes relativas aos Créditos Imobiliários	Possibilidade de pagamento antecipado facultativo e oferta de pagamento antecipada facultativa dos créditos imobiliários conforme previsto no anexo I do Contrato de Cessão e na seção 10 deste prospecto. Ainda, os Créditos Imobiliários estão sujeitos aos Eventos de Inadimplemento e aos Eventos de Multa Indenizatória, que poderão acarretar um pagamento antecipado obrigatório dos mesmos.

Adicionalmente, eventuais contratos relevantes celebrados pela Fiadora constam do Formulário de Referência da Fiadora e das Demonstrações Financeiras da Fiadora, incorporados a este Prospecto Definitivo por referência, nos termos da seção “Documentos ou informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexos” na página 93 deste Prospecto Definitivo.

O Formulário de Referência da Fiadora, incorporado por referência a este Prospecto Definitivo, não é um documento que acompanha as demonstrações financeiras auditadas ou as Informações Trimestrais – ITR revisadas da Fiadora de acordo com a NBC TA 720 – “Responsabilidade do auditor em relação a outras informações” e, desta forma, não foi objeto de procedimentos de auditoria, revisão, asseguração ou qualquer outro tipo de procedimento previamente acordado no âmbito da presente Oferta. Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Fiadora podem conter imprecisões que podem impactar negativamente o retorno esperado pelos investidores em razão da aquisição dos CRI.

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

As demonstrações financeiras da Fiadora, referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 encontram-se anexas ao presente Prospecto estão incorporadas a este Prospecto Definitivo por referência, nos termos da seção “Documentos ou informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexos” na página 93 deste Prospecto Definitivo.

As demonstrações financeiras da Fiadora relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 foram elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com as normas internacionais de relatório financeiros (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e a regulamentação editada pela CVM, bem como auditadas por auditor independente registrado na CVM, e as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Fiadora referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2025, elaboradas de acordo com a NBC TG 21 Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR), e estão incorporadas a este Prospecto Definitivo por referência, nos termos da seção “Documentos ou informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexos” na página 93 deste Prospecto Definitivo.

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

Não aplicável, tendo em vista que o lastro dos CRI não é um instrumento de dívida.

Sem prejuízo, tendo em vista que os recursos obtidos pela Securitizadora com a integralização dos CRI não serão destinados à Devedora e/ou Fiadora, seus índices de liquidez, de atividade, de endividamento e de lucratividade efetivos na Data de Emissão não serão impactados pela captação de recursos através da Oferta. Nesse sentido, vide abaixo segue seção de capitalização da Fiadora.

Fiadora

Esta seção contém um sumário das principais informações financeiras da Fiadora, derivadas das informações trimestrais da Devedora relativas ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2025.

PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS DA FIADORA, VER AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS RELATIVAS AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E AS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS RELATIVAS AO PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025, AS QUAIS PODEM SER ENCONTRADAS NO WEBSITE DA FIADORA.

As tabelas abaixo apresentam a capitalização total da Fiadora, composta pela posição consolidada de empréstimos, financiamentos e debêntures circulante e não circulante, instrumentos financeiros derivativos circulante e não circulante e patrimônio líquido.

As informações abaixo indicam (i) a posição histórica em 30 de junho de 2025 na coluna “Histórico”; e (ii) na coluna “Ajustado por eventos subsequentes”, a capitalização total da Fiadora ajustada para refletir os eventos subsequentes ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2025 decorrentes (a) da liquidação realizada pela Rede D'Or ocorrida em 15 de julho de 2025 acerca do total do 2º CRI (12ª emissão de Debêntures Rede D’OR) sendo pagos R$ 300.000.000,00 em Principal e R$ 147.573.425,28 em Juros; (b) da liquidação total também realizada pela Rede D´Or ocorrida em 01 de julho de 2025 do empréstimo junto ao JP Morgan, no valor de US$ 100 milhões, remuneração em 1,58% a.a., e a Fiadora liquidou o instrumento financeiro derivativo para proteção cambial e de taxa de juros, que convertia em reais mais juros correspondentes a CDI + 1,323% ao ano, totalizando R$ 545.710.000,00 de Principal, R$ 4.311.109,00 de Juros e R$ 768.786,18 de IR referente a esta transação; (c) a emissão de debêntures pela Fiadora e de notas comerciais por sua controlada, Sul América Companhia de Seguros Saúde, no montante líquido total de R$ 3.145.400.000,00, em agosto de 2025; (d) a 3ª emissão de Senior Notes, por meio da subsidiária integral Rede D’Or Finance, uma sociedade anônima de capital fechado localizada em Luxemburgo, no valor líquido de R$ 2.725.303.460,00 em setembro de 2025 e (e) será refletido em empréstimos, financiamentos e debêntures não circulante o montante de R$ 310.057.144,83 (trezentos e dez milhões, cinquenta e sete mil, cento e quarenta e quatro reais e oitenta e três centavos), após a dedução das comissões e despesas que a Companhia estima serem devidas no âmbito da Oferta. As informações abaixo referentes à coluna "Histórico", foram extraídas das informações financeiras intermediárias da Fiadora relativas ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2025 elaboradas em conformidade com as normas expedidas pela CVM e anexas a este Prospecto Definitivo. Portanto deverão ser lidos em conjunto com as informações financeiras intermediárias consolidadas revisadas da Fiadora, incorporadas por referência a este Prospecto.



Em 30 de junho de 2025		
	Histórico	**Ajustado por eventos subsequentes [2]**
	(Em milhares de R$)	
Informações Financeiras		
Instrumentos financeiros derivativos ativos – Circulante	(101.648)	(101.648)
Instrumentos financeiros derivativos ativos – Não Circulante	(2.811.796)	(2.811.796)
Empréstimos, Financiamentos e Debêntures – Circulante	2.914.104	1.915.704
Instrumentos financeiros derivativos passivos – Circulante	870.425	870.425
Empréstimos, Financiamentos e Debêntures – Não Circulante	35.071.574	41.252.335
Instrumentos financeiros derivativos passivos - Não Circulante	1.002.725	1.002.725
Total de Empréstimos, Financiamentos, Debêntures e Instrumentos financeiros derivativos (ativos e passivos circulantes e não circulantes)	36.945.384	42.127.745
Total do Patrimônio Líquido	27.894.450	27.894.450
Total da Capitalização [1]	64.839.834	70.022.195

(1) O Total da Capitalização corresponde à soma do total de empréstimos, financiamentos e debêntures e instrumentos financeiros derivativos (ativos e passivos circulantes e não circulantes) e do total do patrimônio líquido.

(2) Os saldos ajustados pelos eventos subsequentes foram calculados por: (i) liquidação realizada pela Rede D'Or ocorrida em 15 de julho de 2025 acerca do total do 2º CRI (12ª emissão de Debêntures Rede D'OR) sendo pagos R$ 300.000.000,00 em Principal e R$ 147.573.425,28 em Juros; (ii) liquidação total realizada pela Rede D´Or ocorrida em 01 de julho de 2025 do empréstimo junto ao JP Morgan, no valor de US$ 100 milhões, remuneração em 1,58% a.a., e a Fiadora liquidou o instrumento financeiro derivativo para proteção cambial e de taxa de juros, que convertia em reais mais juros correspondentes a CDI + 1,323% ao ano, totalizando R$ 545.710.000,00 de Principal, R$ 4.311.109,00 de Juros e R$ 768.786,18 de IR referente a esta transação; (iii) a emissão de debêntures pela Fiadora e de notas comerciais por sua controlada, Sul América Companhia de Seguros Saúde, no montante líquido total de R$ 3.145.400.000,00, em agosto de 2025; e (iv) a 3ª emissão de Senior Notes, por meio da subsidiária integral Rede D'Or Finance, uma sociedade anônima de capital fechado localizada em Luxemburgo, no valor líquido de R$ 2.725.303.460,00 em setembro de 2025 e (v) será refletido em empréstimos, financiamentos e debêntures não circulante o montante de R$ 310.057.144,83 (trezentos e dez milhões, cinquenta e sete mil, cento e quarenta e quatro reais e oitenta e três centavos), após a dedução das comissões e despesas que a Companhia estima serem devidas no âmbito da Oferta. Os recursos obtidos pela Securitizadora com a integralização dos CRI não serão destinados à Devedora e/ou Fiadora, de modo que não existirá impacto decorrente da captação de recursos por meio da Oferta.

Índices Financeiros da Fiadora

Os índices da Fiadora apresentados neste Prospecto foram elaborados com base nas informações contábeis derivadas das informações financeiras intermediárias consolidadas revisadas referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2025, em adição aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022.

Em e no período de seis e doze meses findo em 30 de junho de 2025		
	Histórico	**Ajustado por evento Subsequente [15]**
	(Em milhares de R$, exceto os índices)	
Índices de Liquidez		
Capital Circulante Líquido[1]	35.906.142	42.086.903
Índice de Liquidez Corrente[2]	2,89	3,34
Índice de Liquidez Seca[3]	2,84	3,29
Índices de Atividade		
Giro dos Estoques[4]	53,37	53,37

Em e no período de seis e doze meses findo em 30 de junho de 2025		
	Histórico	**Ajustado por evento Subsequente (15)**
	(Em milhares de R$, exceto os índices)	
Prazo médio de cobrança(5)	75,70	75,70
Prazo médio de pagamento(6)	72,11	72,11
Giro dos ativos permanentes(7)	0,29	0,29
Giro do Ativo Total(8)	0,50	0,48
Índice de Endividamento		
Endividamento Geral(9)	0,74	0,75
Índice de Lucratividade		
Margem Bruta(10)	0,20	0,20
Margem operacional(11)	0,10	0,10
Margem líquida(12)	0,08	0,08
Lucro básico por ação (em R$)(13)	0,93	0,93
Retorno Sobre Ativo Total(14)	0,04	0,04

(1) Capital circulante líquido corresponde à ativo circulante pelo passivo circulante subtraído da Fiadora, representa a existência de excesso nos ativos de curto prazo em relação aos passivos de curto prazo.

(2) O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da Fiadora.

(3) O índice de liquidez seca corresponde ao quociente da divisão: (i) ao ativo circulante subtraído pelos estoques do ativo circulante pelo (ii) passivo circulante da Fiadora.

(4) O giro dos estoques corresponde ao quociente da divisão(i) da receita operacional líquida nos últimos 12 meses da Fiadora pelo (ii) estoque da Fiadora.

(5) Prazo médio de cobrança da Fiadora, corresponde ao quociente da divisão: (i) do contas a receber da Fiadora pela (ii) receita operacional bruta nos últimos 12 meses da Fiadora (iii) multiplicado por 365 dias.

(6) Prazo médio de pagamento, corresponde ao quociente da divisão: (i) do contas a pagar da Fiadora pelas (ii) compras nos últimos 12 meses da Fiadora (iii) multiplicado por 365 dias.

(7) Giro dos ativos permanentes corresponde ao quociente da divisão (i) do ativo permanente (imobilizado) pela (ii) receita operacional líquida nos últimos 12 meses da Fiadora.

(8) O índice de atividade de giro do ativo total corresponde ao quociente da divisão da receita operacional líquida nos últimos 12 meses pelo ativo total da Fiadora. Quanto maior seu valor melhor, pois indica que determinada companhia é eficiente em usar seus ativos para gerar receita.

(9) O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão: (i) do passivo circulante e passivo não circulante; pelo (ii) ativo total da Fiadora. Indica o percentual dos ativos que determinada companhia financia com capital de terceiros.

(10) A margem bruta corresponde ao quociente da divisão: (i) do lucro bruto nos últimos 12 meses da Fiadora pela (ii) receita operacional líquida nos últimos 12 meses da Fiadora.

(11) A margem operacional corresponde ao quociente da divisão: (i) do lucro antes do imposto de renda e da contribuição social nos últimos 12 meses da Fiadora (ii) pela receita operacional líquida nos últimos 12 meses da Fiadora.

(12) A margem líquida é calculada por meio da divisão: (i) da média do lucro líquido nos últimos 12 meses da Fiadora (ii) pela receita operacional líquida nos últimos 12 meses da Fiadora.

(13) O lucro básico por ação é calculado mediante a divisão: (i) do lucro atribuível aos acionistas da Fiadora, (ii) pela quantidade média ponderada de ações ordinárias e preferenciais emitidas no período de seis meses findo em 30 de junho de 2025 e (iii) excluindo as ações ordinárias compradas pela Fiadora e mantidas como ações em tesouraria.

(14) O índice de lucratividade de retorno sobre ativo total corresponde ao quociente da divisão: (i) do lucro líquido nos últimos 12 meses da Fiadora; (ii) pelo ativo total da Fiadora. Este índice tem por objetivo demonstrar a capacidade de geração de lucro dos ativos de uma companhia depois dos impostos e alavancagem.

(15) Os recursos obtidos pela Securitizadora com a integralização dos CRI não serão destinados à Devedora e/ou Fiadora, de modo que não houve impacto por eventual captação de recursos através da Oferta.

A Fiadora apresentou um forte e sustentável crescimento nos últimos seis anos, mesmo diante das desafiadoras condições macroeconômicas a que o Brasil passou recentemente. A tabela a seguir apresenta informações financeiras e operacionais selecionadas da Fiadora nos períodos indicados:

Consolidado	Período de seis meses findo em 30 de junho de		Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de					
	2025	2024	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Informações financeiras	(R$ milhões, exceto quando indicado diferentemente)							
Receitas operacionais líquidas	26.933,9	24.699,1	50.571,3	46.508,6	22.987,4	20.381,9	14.029,4	13.319,8
Lucro bruto	5.633,4	4.621,8	9.462,6	7.571,5	5.201,8	4.809,8	2.567,1	3.480,9
Lucro líquido do período/exercício	2.114,5	1.831,0	3.934,1	2.113,7	1.262,3	1.677,7	459,4	1.191,5
Lucro bruto /Receitas operacionais líquidas (%)	20,9	18,7	18,7	16,3	22,6	23,6	18,3	26,1
Lucro líquido / Receitas operacionais líquidas (%)	7,9	7,4	7,8	4,5	5,5	8,2	3,3	8,9

Consolidado	Em e no período de seis meses findo em 30 de junho de		Em e no exercício social encerrado em 31 de dezembro de					
	2025	2024	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Outras informações financeiras	(R$ milhões, exceto quando indicado diferentemente)							
EBITDA [1]	5.402,1	4.286,3	9.073,9	7.065,2	5.302,9	4.897,1	2.481,7	3.484,6
Margem EBITDA [2] (%)	20,1	17,4	17,9	15,2	23,1	24,0	17,7	26,2
ROIC [3] (%)	36,9	n.a	29,5	21,9	17,1	12,2	8,0	14,2
ROAE [4] (%)	15,9	n.a	15,6	9,1	6,8	11,7	4,7	23,9
Dívida Bruta [5][7]	37.101,2	n.a	37.622,2	34.072,4	32.572,6	25.220,0	21.234,2	14.688,3
Dívida Líquida [6][7]	17.297,6	n.a	17.806,9	16.854,5	14.671,9	12.665,9	5.506,9	9.918,2

(1) O EBITDA é uma medição não contábil elaborada pela Fiadora em consonância com a Resolução da CVM 156, de 24 de junho de 2022 (conforme definida abaixo) e consiste no lucro líquido (prejuízo) ajustado pelo resultado financeiro, pelo imposto sobre o lucro e pelos custos e despesas de depreciação e amortização. O EBITDA não é uma medida contábil reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil ("BR GAAP") nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não deve ser considerado como substituto para o lucro líquido (prejuízo), como indicador do desempenho operacional, como substituto do fluxo de caixa, como indicador de liquidez ou como base para a distribuição de dividendos. Não possui um significado padrão e pode não ser comparável a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras companhias.

(2) A Margem EBITDA é uma medida não contábil elaborada pela Fiadora, e corresponde à divisão do EBITDA pelas receitas operacionais líquidas. A Margem EBITDA não é uma medida reconhecida de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil ou IFRS, não possui um significado padrão e pode não ser comparável à Margem EBITDA elaborada por outras empresas. A Margem EBITDA não deve ser considerada isoladamente ou como substituto para o lucro líquido, lucro operacional ou para o fluxo de caixa operacional da Fiadora, base de distribuição de dividendos ou indicador de liquidez, desempenho operacional ou capacidade de pagamento.

(3) ROIC, ou return on invested capital, é uma medida não contábil elaborada pela Fiadora e corresponde, em termos percentuais, à divisão do (i) lucro líquido ajustado pelo resultado financeiro; pelo (iii) Capital Investido composto pelo (a) saldo das contas de capital de giro (Contas a receber, circulante e não circulante; Estoques; Ativos de resseguro circulante e não circulante; Ativos de contratos de seguros circulante e não circulante; Fornecedores; Salários, provisões e encargos sociais; Saúde administrada circulante e não circulante; Passivos de contratos de seguros circulante e não circulante; e Passivos de contratos de resseguros circulante) (b) saldo da conta de investimento em subsidiárias, coligadas e controladas em conjunto; (c) saldo da conta de imobilizado; (d) saldo da conta de intangível; (e) saldos de outras contas patrimoniais diretamente relacionadas a operação, incluindo Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes, Depósitos Judiciais, Provisão para demandas judiciais, Impostos diferidos ativo e passivo, Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar, Receita diferida circulante e não circulante e Participação de não controladores no patrimônio líquido. O ROIC não é uma medida reconhecida de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil ou IFRS, não possui um significado padrão e pode não ser comparável ao ROIC elaborado por outras empresas. A Fiadora utiliza o ROIC para avaliar o retorno sobre o capital investido nas operações.

(4) ROAE, ou return on average equity, é uma medida não contábil elaborada pela Fiadora e corresponde, em termos percentuais, à divisão do (i) lucro líquido do exercício ou do período, conforme o caso; pelo (ii) média simples dos saldos do patrimônio líquido da Fiadora do exercício social corrente e do exercício social anterior. O ROAE não é uma medida reconhecida de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil ou IFRS, não possui um significado padrão e pode não ser comparável ao ROAE elaborado por outras empresas. A Fiadora utiliza o ROAE para avaliar a capacidade de rentabilidade do capital investido.



(5) A Dívida Bruta é uma medida não contábil elaborada pela Fiadora, e corresponde ao somatório dos saldos dos instrumentos financeiros derivativos, ativos e passivos, e dos empréstimos, financiamentos e debêntures mais o efeito do hedge de fluxo de caixa de outros resultados abrangentes. A Dívida Bruta não é uma medida reconhecida de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil ou IFRS, não possui um significado padrão e pode não ser comparável à Dívida Bruta elaborada por outras empresas. A Fiadora utiliza Dívida Bruta como medida para monitorar o cumprimento de suas obrigações contratadas com instituições financeiras líquidas de seus derivativos.

(6) A Dívida Líquida é uma medida não contábil elaborada pela Fiadora, e corresponde ao saldo da Dívida Bruta, líquido dos saldos de caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários (circulante e não circulante), e provisões técnicas de seguros e previdência privada e instrumentos financeiros derivativos de títulos e valores mobiliários. A Dívida Líquida não é uma medida reconhecida de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil ou IFRS, não possui um significado padrão e pode não ser comparável à Dívida Líquida elaborada por outras empresas. A Fiadora utiliza Dívida Líquida para avaliar a posição financeira da Fiadora, seu grau de alavancagem financeira, assim como auxiliar decisões gerenciais relacionadas à gestão de fluxo de caixa, de investimentos e de estrutura de capital.

(7) A Dívida Bruta e a Dívida Líquida são medidas não contábeis de natureza patrimonial. Por esse motivo, a Fiadora apresenta tais medidas levando em consideração as informações financeiras do final dos últimos três exercícios sociais e as últimas informações financeiras divulgadas pela Fiadora relativas ao exercício social corrente.

Conciliação entre os valores divulgados e os valores apresentados nas informações financeiras intermediárias consolidadas revisadas da Fiadora:

EBITDA e Margem EBITDA da Fiadora

O EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) ou LAJIDA (Lucro Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações) é uma medição não contábil elaborada pela Fiadora em consonância com a Resolução CVM nº 156, 23 de junho de 2022 ("Resolução CVM 156") e consiste no lucro líquido do exercício ajustado pelo resultado financeiro, pelos impostos sobre o lucro e pelas despesas e custos de depreciações e amortizações. A Margem EBITDA é calculada pelo EBITDA dividido pela receita operacional líquida.

EBITDA e a Margem EBITDA, não são medidas contábeis utilizadas pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil (BRGAAP) nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board (IASB), não representam o fluxo de caixa para os exercícios apresentados e não devem ser considerados isoladamente ou como substitutos para o lucro líquido na qualidade de indicador do desempenho operacional ou como substitutos do fluxo de caixa na qualidade de indicador de liquidez da Fiadora. O EBITDA e a Margem EBITDA não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecidas por outras companhias. O EBITDA e a Margem EBITDA apresentam limitações que afetam o seu uso como indicadores de rentabilidade da Fiadora, pois não consideram certos custos intrínsecos aos negócios da Fiadora, que poderiam, por sua vez, afetar significativamente os seus lucros, tais como despesas financeiras, impostos sobre o lucro, depreciação e amortização e outras receitas e/ou despesas consideradas não recorrentes pela administração da Fiadora.

Segue a reconciliação do Lucro Líquido para o EBITDA e Margem EBITDA:

Reconciliação do EBITDA e Margem EBITDA	**Período de seis meses findo em 30 de junho de**		**Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de**					
	2025	**2024**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
	(R$ milhões, exceto quando indicado diferentemente)							
Lucro líquido do período/exercício	2.114,5	1.831,0	3.934,1	2.113,7	1.262,3	1.677,7	459,4	1.191,5
(+) Resultado financeiro	1.933,5	1.260,6	2.542,4	3.014,9	2.573,6	1.635,8	1.153,8	1.076,9
(+/-) Imposto sobre o lucro	429,7	400,5	963,9	436,6	62,9	354,9	24,0	507,4
(+) Depreciação e amortização	924,5	794,2	1.633,5	1.500,0	1.404,1	1.228,7	844,5	708,8
EBITDA	5.402,1	4.286,3	9.073,9	7.065,2	5.302,9	4.897,1	2.481,7	3.484,6
Receitas operacionais líquidas	26.933,9	24.699,1	50.571,3	46.508,6	22.987,4	20.381,9	14.029,4	13.319,8
Margem EBITDA (%)	20,1	17,4	17,9	15,2	23,1	24,0	17,7	26,2

Em razão de não serem consideradas, para o seu cálculo, as despesas e receitas financeiras, o Imposto de Renda - Pessoa Jurídica (IRPJ) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), a depreciação e a amortização, o EBITDA funciona como indicador do desempenho econômico geral da Fiadora, que não é afetado por flutuações nas taxas de juros, alterações de carga tributária do IRPJ e da CSLL ou alterações nos níveis de depreciação e amortização.

Consequentemente, a Fiadora entende que o EBITDA permite uma melhor compreensão não só do desempenho financeiro da Fiadora, como também da sua capacidade de cumprir com suas obrigações passivas e obter recursos para suas atividades.

Dívida Bruta e Dívida Líquida

A Dívida Bruta é uma medida não contábil e corresponde ao somatório dos empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante), instrumentos financeiros derivativos (ativo e passivo, circulante e não circulante), e hedge de fluxo de caixa (passivo não circulante). A Dívida Líquida é uma medida não contábil e corresponde a Dívida Bruta deduzida dos saldos de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários (circulante e não circulante), provisões técnicas de seguros e previdência privada e Instrumentos financeiros derivativos de títulos e valores mobiliários.

A Dívida Bruta e a Dívida Líquida não são medidas de desempenho operacional, liquidez ou endividamento definidas pelo BR GAAP e nem pelas normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e não possuem significado padrão. Outras companhias podem calcular a Dívida Bruta, a Dívida Líquida e, consequentemente, o índice de alavancagem de forma distinta ao calculado pela Fiadora não havendo, desta forma, comparação entre as divulgações. A administração da Fiadora entende que a medição da Dívida Bruta e da Dívida Líquida são úteis tanto para a Fiadora quanto para os investidores e analistas financeiros, na avaliação do grau de alavancagem financeira em relação ao patrimônio líquido.

A tabela abaixo demonstra a reconciliação dos saldos de Dívida Bruta e Dívida Líquida:

Reconciliação da Dívida Bruta e Líquida	**Em 30 de junho de**	**Em 31 de dezembro de**					
	2025	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Ativo circulante							
Instrumentos financeiros derivativos	(101,6)	(174,3)	(49,6)	(251,7)	(182,0)	(266,4)	(116,5)
Ativo não circulante							
Instrumentos financeiros derivativos	(2.811,8)	(3.550,9)	(1.917,9)	(2.487,8)	(3.967,9)	(2.743,6)	(694,5)
Passivo circulante							
Instrumentos financeiros derivativos	870,4	661,0	639,6	827,9	469,2	324,5	92,9
Empréstimos, financiamentos e debêntures	2.914,1	3.915,2	2.918,4	4.973,1	1.554,6	663,0	585,0
Passivo não circulante							
Instrumentos financeiros derivativos	998,4	1.545,8	571,3	1.131,1	786,2	88,0	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	35.071,6	34.955,4	31.667,5	27.910,2	26.074,7	23.275,6	14.821,4
Hedge de fluxo de caixa	160,1	270,0	243,1	469,8	485,2	(106,9)	-
Dívida Bruta [(1)]	37.101,2	37.622,2	34.072,4	32.572,6	25.220,0	21.234,2	14.688,3
Ativo circulante e não circulante							

Reconciliação da Dívida Bruta e Líquida	Em 30 de junho de	Em 31 de dezembro de					
	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Caixa e equivalentes de caixa	(5.078,1)	(6.570,8)	(3.267,4)	(1.109,8)	(124,6)	(146,9)	(68,7)
Títulos e valores mobiliários (circulante e não circulante)	(37.335,6)	(33.918,8)	(30.166,4)	(31.043,0)	(12.429,5)	(15.580,4)	(4.701,4)
Instrumentos financeiros derivativos de títulos e valores mobiliários	4,3	-	-	-	-	-	-
Provisões técnicas de seguros e previdência privada	22.605,8	20.674,3	16.215,9	14.252,1	-	-	-
Dívida Líquida [2]	17.297,6	17.806,9	16.854,5	14.671,9	12.665,9	5.506,9	9.918,2

(1) A Dívida Bruta é uma medida não contábil elaborada pela Fiadora, e corresponde ao somatório dos saldos dos instrumentos financeiros derivativos, ativos circulante e não circulante e passivos circulante e não circulante, e dos empréstimos, financiamentos e debêntures circulante e não circulante mais o efeito do hedge de fluxo de caixa de outros resultados abrangentes. A Dívida Bruta não é uma medida reconhecida de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil ou IFRS, não possui um significado padrão e pode não ser comparável à Dívida Bruta elaborada por outras empresas. A Fiadora utiliza Dívida Bruta para como medida para monitorar o cumprimento de suas obrigações contratadas com instituições financeiras líquidas de seus derivativos.

(2) A Dívida Líquida corresponde à soma dos saldos de empréstimos, financiamentos e debêntures, instrumentos financeiros derivativos (ativo e passivo, circulante e não circulante) mais o efeito do hedge de fluxo de caixa de outros resultados abrangentes deduzidos do saldo de caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários (circulante e não circulante), provisões técnicas de seguros e previdência privada e instrumentos financeiros derivativos de títulos e valores mobiliários. A Dívida Líquida não é uma medida de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board (IASB) e não possui significado padrão. Outras empresas podem calcular a Dívida Líquida de maneira diferente da Fiadora. A administração da Fiadora entende que a medição da Dívida Líquida é útil tanto para a Fiadora quanto para os investidores e analistas financeiros, na avaliação do grau de alavancagem financeira em relação ao fluxo de caixa operacional

Covenants

A Fiadora está dispensada da obrigação de observar os índices financeiros (covenants financeiros) previstos na Nona Emissão de Debêntures da Sul América S.A. até o 3º trimestre de 2025, conforme aprovado em assembleia geral de debenturistas realizada em 18 de agosto de 2022. É facultativo à Fiadora, a liquidação antecipada da referida emissão antes da aplicabilidade dos covenants mencionados acima.

A partir do trimestre indicado acima e de acordo com as cláusulas de vencimento antecipado contidas na Nona Emissão de Debêntures da Sul América S.A., a Fiadora estará sujeita à manutenção de certos índices financeiros dentro dos limites previamente estabelecidos (covenants financeiros). A tabela a seguir, apresenta os covenants financeiros pelos quais a Fiadora estará submetida.

Descrição dos covenants	Índice requerido
Índice financeiro I - dívida financeira líquida/geração de caixa	Igual ou inferior a 2 vezes a geração de caixa
Índice financeiro II - geração de caixa/resultado financeiro líquido	Igual ou superior a 4 vezes o resultado financeiro líquido
Índice financeiro III - geração de caixa	Igual ou superior a zero

ROIC

ROIC, ou return on invested capital, é uma medida não contábil elaborada pela Fiadora e corresponde, em termos percentuais, à divisão do (i) lucro líquido ajustado pelo resultado financeiro; pelo (iii) Capital Investido composto pelo (a) saldo das contas de capital de giro (Contas a receber, circulante e não circulante; Estoques; Ativos de resseguro circulante e não circulante; Ativos de contratos de seguros circulante e não circulante; Fornecedores; Salários, provisões e encargos sociais; Saúde administrada circulante e não circulante; Passivos de contratos de seguros circulante e não circulante; e Passivos de contratos de resseguros circulante) (b) saldo da conta de investimento em subsidiárias, coligadas e controladas em conjunto; (c) saldo da conta de imobilizado; (d) saldo da conta de intangível; (e) saldos de outras contas patrimoniais diretamente relacionadas a operação, incluindo Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes, Depósitos Judiciais, Provisão para demandas judiciais, Impostos diferidos ativo e passivo, Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar, Receita diferida circulante e não circulante e Participação de não controladores no patrimônio líquido. O ROIC não é uma medida

financeira ou de desempenho definida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil ou pelas normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essa métrica não possui um significado padronizado, e outras sociedades, inclusive companhias fechadas, podem adotar um significado padronizado, e outras sociedades, inclusive companhias fechadas, podem adotar um significado diferente. Por essa razão, o ROIC utilizado pela Fiadora pode não ser comparável a medições com títulos semelhantes apresentadas por outras entidades. O ROIC apresenta limitações que podem comprometer sua utilização como única medida de retorno financeiro, e não deve ser considerado isoladamente para avaliar a lucratividade ou eficiência do retorno financeiro da Fiadora. A Fiadora utiliza o ROIC para avaliar o retorno sobre o capital investido nas operações.

A Fiadora utiliza o ROIC para avaliar o retorno sobre o capital investido nas operações.

Reconciliação do ROIC	Em e no período de doze meses findo em 30 de junho de	Em e no exercício Social encerrado em 31 de dezembro de					
	2025 [1]	2024	2023	2022	2021	2020	2019
	(R$ milhões, exceto quando indicado diferentemente)						
Lucro líquido do período/exercício	4.217,6	3.934,1	2.113,7	1.262,3	1.677,7	459,4	1.191,5
(+) Resultado Financeiro	3.215,3	2.542,4	3.014,9	2.573,6	1.635,8	1.153,8	1.076,9
Lucro líquido antes resultado financeiro	7.432,9	6.476,5	5.128,6	3.835,9	3.313,5	1.613,2	2.268,4
Capital de giro Ajustado [2]	(12.995,4)	(11.134,9)	(8.428,0)	(7.116,2)	6.515,0	4.253,7	3.445,0
Investimentos em subsidiárias, coligadas e controladas em conjunto	2.468,6	2.483,6	2.563,9	2.553,4	2.325,8	1.089,2	1.226,9
Imobilizado	15.574,5	14.978,5	12.909,4	11.106,3	9.097,1	7.368,9	6.439,4
Intangível	15.847,5	16.242,7	16.449,6	16.477,6	10.631,0	7.809,9	5.365,5
Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes [3]	(768,9)	(612,0)	(24,5)	(589,2)	(1.481,8)	(370,8)	(452,3)
Capital Investido	20.126,3	21.957,9	23.470,5	22.431,9	27.087,1	20.150,9	16.024,5
ROIC (%)	36,9	29,5	21,9	17,1	12,2	8,0	14,2

(1) As informações financeiras para o período de doze meses encerrado em 30 de junho de 2025 foram calculadas adicionando informações financeiras derivadas das demonstrações de resultados da Fiadora para os seis meses encerrados em 30 de junho de 2025 às informações financeiras derivadas das demonstrações de resultados para o ano encerrado em 31 de dezembro de 2024, e subtraindo informações financeiras derivadas das demonstrações de resultados para os seis meses encerrados em 30 de junho de 2024.

(2) Capital de giro Ajustado compreende o somatório das contas ativas deduzidas das contas passivas, abrangendo: (i) contas a receber circulante e não circulante; (ii) estoques; (iii) ativos de resseguro circulante e não circulante; (iv) ativos de contratos de seguros circulante e não circulante; (v) fornecedores; e (vi) salários, provisões e encargos sociais; (vii) saúde administrada circulante e não circulante; (viii) passivos de contratos de seguros circulante e não circulante; e (ix) passivos de contratos de resseguros circulante.

(3) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes compreende o somatório das contas ativas deduzidas das contas passivas, das seguintes contas: (i) outros ativos circulantes e não circulantes; (ii) depósitos judiciais; (iii) impostos diferidos ativo e passivo; (iv) dividendos e juros sobre capital próprio; (v) receita diferida circulante e não circulante; (vi) outros passivos circulantes e não circulantes; (vii) provisão para demandas judiciais; e (viii) participação de acionistas não controladores.

ROAE

ROAE, ou return on average equity, é uma medida não contábil elaborada pela Fiadora e corresponde, em termos percentuais, à divisão do (i) lucro líquido do exercício ou do período, conforme o caso; pela (ii) média simples dos saldos do patrimônio líquido da Fiadora do exercício social corrente e do exercício social anterior. O ROAE não é uma medida financeira ou de desempenho definida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil ou pelas normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essa métrica não possui um significado padronizado, e outras sociedades, inclusive companhias fechadas, podem adotar um significado padronizado, e outras sociedades, inclusive companhias fechadas, podem adotar um significado diferente. Por essa razão, o ROAE utilizado pela Fiadora pode não ser comparável a medições com títulos semelhantes apresentadas por outras entidades. O ROAE apresenta limitações

que podem comprometer sua utilização como única medida de retorno financeiro, e não deve ser considerado isoladamente para avaliar a lucratividade ou eficiência do retorno financeiro da Fiadora. A Fiadora utiliza o ROAE para avaliar a capacidade de rentabilidade do capital investido.

A Fiadora utiliza o ROAE para avaliar a capacidade de rentabilidade do capital investido.

Reconciliação do ROAE	Em e no período de doze meses findo em 30 de junho de		Em e no exercício social encerrado em 31 de dezembro de					
	2025(1)	2024(2)	2024	2023	2022	2021	2020	2019
	(R$ milhões, exceto quando indicado diferentemente)							
Lucro líquido do período/exercício	4.217,6	3.311,4	3.934,1	2.113,7	1.262,3	1.677,7	459,4	1.191,5
Média de dois anos do saldo do Patrimônio líquido	26.527,3	24.138,6	25.268,8	23.271,7	18.692,8	14.340,1	9.722,1	4.984,9
ROAE (%)	15,9	13,7	15,6	9,1	6,8	11,7	4,7	23,9

(1) As informações financeiras para o período de doze meses encerrado em 30 de junho de 2025 foram calculadas adicionando informações financeiras derivadas das demonstrações de resultados da Fiadora para os seis meses encerrados em 30 de junho de 2025 às informações financeiras derivadas das demonstrações de resultados para o ano encerrado em 31 de dezembro de 2024, e subtraindo informações financeiras derivadas das demonstrações de resultados para os seis meses encerrados em 30 de junho de 2024. A apresentação dessas informações, não foram elaboradas de acordo com as IFRS. Esses dados não são necessariamente indicativos dos resultados que podem ser esperados para o ano encerrado em 31 de dezembro de 2025 e não devem ser usados como base para previsão de cálculo anualizado.

(2) As informações financeiras para o período de doze meses encerrado em 30 de junho de 2024 foram calculadas adicionando informações financeiras derivadas das demonstrações de resultados da Fiadora para os seis meses encerrados em 30 de junho de 2024 às informações financeiras derivadas das demonstrações de resultados para o ano encerrado em 31 de dezembro de 2023, e subtraindo informações financeiras derivadas das demonstrações de resultados para os seis meses encerrados em 30 de junho de 2023. A apresentação dessas informações, não foram elaboradas de acordo com as IFRS. Esses dados não são necessariamente indicativos dos resultados que podem ser esperados para o ano encerrado em 31 de dezembro de 2024 e não devem ser usados como base para previsão de cálculo anualizado.

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 serão destinados à Devedora ou à Fiadora.

Sem prejuízo, tais informações acerca da Fiadora podem ser obtidas no Formulário de Referência da Fiadora, incorporado por referência a este Prospecto Definitivo.

Adicionalmente, o Formulário de Referência da Fiadora, incorporado por referência a este Prospecto Definitivo, não é um documento que acompanha as demonstrações financeiras auditadas ou as Informações Trimestrais – ITR revisadas da Fiadora de acordo com a NBC TA 720 – "Responsabilidade do auditor em relação a outras informações" e, desta forma, não foi objeto de procedimentos de auditoria, revisão, asseguração ou qualquer outro tipo de procedimento previamente acordado no âmbito da presente Oferta. Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Fiadora podem conter imprecisões que podem impactar negativamente o retorno esperado pelos investidores em razão da aquisição dos CRI.



13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES

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

Nenhuma das operações descritas abaixo são vinculadas à Oferta e/ou à Emissão e não há, na data deste Prospecto, quaisquer operações celebradas entre a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder e/ou outras sociedades pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos, conforme aplicável, que estejam vinculadas à Oferta e/ou à Emissão. Dessa forma, na data deste Prospecto, não há quaisquer operações entre o Coordenador Líder e/ou seu conglomerado econômico, a Devedora, a Emissora e/ou seus controladores diretos e indiretos e/ou suas controladas a serem liquidadas, total ou parcialmente, com os recursos dos CRI, com exceção do pagamento da cessão dos Créditos Imobiliários.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Emissora

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e a Emissora possuem relacionamento decorrente (a) da presente Oferta, (b) da estruturação, distribuição, compra e venda de certificados de recebíveis, nas quais a Emissora atuou como contraparte do Coordenador Líder, e (c) da prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Emissora.

Nos últimos 12 meses, o Coordenador Líder atuou como coordenador líder, coordenador ou participante especial em outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora.

O Coordenador Líder e/ou sociedades de seu grupo econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Emissora e/ou sociedades de seu grupo econômico para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

O Coordenador Líder e a Emissora declaram que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Devedora e a Fiadora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, a Devedora, a Fiadora e/ou sociedades integrantes do seu grupo econômico não possuem relacionamentos comerciais relevantes com o Coordenador Líder e/ou sociedades integrantes de seu grupo econômico.

Nos últimos 12 meses que antecederam o lançamento desta Oferta, o Coordenador Líder atuou como coordenador da oferta de distribuição pública, sob rito de registro automático, da 34ª (trigésima quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 3 (três) séries, da Fiadora, no valor total de R$ 5.900.000.000,00 (cinco bilhões e novecentos milhões de reais). A referida oferta teve início em 10 de outubro de 2024, conforme anúncio de início divulgado na mesma data, e encerrou em 15 de outubro de 2024, conforme anúncio de encerramento divulgado na mesma data, sendo certo que o Coordenador Líder recebeu, aproximadamente, R$ 1,8 milhão a título de comissionamento pela coordenação, estruturação e distribuição da referida oferta.

Adicionalmente, o Coordenador Líder, sociedades do seu conglomerado econômico, bem como fundos de investimento geridos e/ou administrados por sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder detinham, em agosto de 2025, em sua carteira proprietária, o montante aproximado de R$ 441,1 milhões em diversos ativos financeiros devidos pela Fiadora, pela Devedora e/ou por sociedades integrantes do seu grupo econômico.

Na data deste Prospecto, não há, entre a Devedora, a Fiadora e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu grupo econômico (i) vínculos societários existentes; (ii) financiamentos, existentes ou que tenham sido liquidados nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro automático da Oferta e que tenham influenciado na contratação do Coordenador Líder para atuar na Oferta; e/ou (iii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

O Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Devedora e/ou pela Fiadora para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

O Coordenador Líder e/ou sociedades do seu grupo econômico poderão possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da Devedora e/ou da Fiadora, 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, a Devedora e a Fiadora declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Devedora e a Fiadora.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Cedente

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, a Cedente e/ou sociedades integrantes do seu grupo econômico não possuem relacionamentos comerciais relevantes com o Coordenador Líder e/ou sociedades integrantes de seu grupo econômico.

Na data deste Prospecto, não há, entre a Cedente e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu grupo econômico (i) vínculos societários existentes; (ii) financiamentos, existentes ou que tenham sido liquidados nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro automático da Oferta e que tenham influenciado na contratação do Coordenador Líder para atuar na Oferta; e/ou (iii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

O Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Cedente para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

O Coordenador Líder e/ou sociedades do seu grupo econômico poderão possuir títulos e valores mobiliários de emissão da Cedente, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado.

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

Relacionamento entre a Emissora e a Devedora

Além dos serviços relacionados a presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário da Emissora com a Devedora. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário dos CRI

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre o Agente Fiduciário e as sociedades de seu grupo econômico com o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico.

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

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre o Agente Fiduciário e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários; e/ou (ii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

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

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Instituição Custodiante

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, 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 instituição 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.

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

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Agente de Liquidação / Escriturador

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre o Agente de Liquidação / Escriturador e as sociedades de seu grupo econômico com o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico.

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

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre o Agente de Liquidação / 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.

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

Relacionamento entre a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e a Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Relacionamento entre a Devedora, o Agente Fiduciário dos CRI e a Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados a presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário do Agente Fiduciário/ Instituição Custodiante com a Devedora. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.



Relacionamento entre a Emissora e o Agente de Liquidação

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

Relacionamento entre a Emissora e o Escriturador

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

Relacionamento entre o Agente Fiduciário dos CRI e a Instituição Custodiante

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante.

O Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante prestam serviços ao mercado e mantém relacionamento comercial

As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.





14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

14.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

O Contrato de Distribuição disciplina a prestação de serviços de distribuição pública dos CRI e a forma de colocação, cuja cópia física está disponível para consulta no endereço abaixo:

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, Vila Nova Conceição
CEP 04.543-907, São Paulo – SP

Condições precedentes para a distribuição dos CRI

O cumprimento pelo Coordenador Líder, conforme aplicável, das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição é condicionado a satisfação, até a data da liquidação da Emissão, das seguintes condições precedentes:

Condições Precedentes:

(i) definição dos detalhes da estrutura da Emissão e da Oferta, observado o lastro para Emissão dos CRI, a serem discutidos de boa fé em conjunto com a Devedora e os assessores legais, e a negociação, preparação, formalização e registro de toda a documentação necessária à Emissão e à Oferta em forma e substância satisfatórias às respectivas partes e seus assessores legais;

(ii) conclusão da *due diligence* legal, em forma satisfatória ao Coordenador Líder, bem como, se aplicável, do processo de *back-up* das informações do material publicitário da Oferta, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares previamente ao início do *roadshow*;

(iii) conclusão da *business due diligence*, em forma satisfatória ao Coordenador Líder, bem como, se aplicável, do processo de *circle up* das informações contidas no Prospecto Definitivo, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares, previamente ao início do *roadshow* e/ou à data de liquidação, conforme aplicável;

(iv) obtenção, pela Devedora, pela Fiadora, pela Cedente e pela Emissora, conforme o caso, das autorizações e aprovações prévias societárias, governamentais, regulatórias e/ou contratuais (incluindo eventual consentimento de terceiros) que se fizerem necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência dos negócios jurídicos descritos no Contrato de Distribuição e para a realização da Emissão e a outorga da Fiança, conforme aplicável;

(v) obtenção do registro automático da Oferta junto à CVM;

(vi) obtenção do registro dos CRI, para distribuição, no mercado primário no MDA, e, para negociação, no mercado secundário no CETIP21, todos administrados pela B3;

(vii) a realização de procedimentos de *bringdown due diligence* em data anterior (a) à divulgação do Aviso ao Mercado (conforme definido abaixo); (b) ao Procedimento de *Bookbuilding*; e (c) à liquidação da Oferta;

(viii) recebimento, pelo Coordenador Líder, até 1 (um) Dia Útil antes da data de liquidação da Oferta, das vias originais e assinadas dos pareceres legais emitidos pelos assessores legais da Emissão, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder (conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares), incluindo a confirmação da conclusão da *due diligence* legal;

(ix) fornecimento, pela Devedora, pela Fiadora, pela Cedente e pela Emissora, conforme o caso, em tempo hábil, ao Coordenador Líder e aos assessores legais de todas as informações corretas, suficientes, consistentes, completas, precisas, verdadeiras, atuais e necessárias para atender aos requisitos para a distribuição da Oferta. A Devedora e a Fiadora são responsáveis pelas informações por elas fornecidas e se obrigam a indenizar o Coordenador Líder por eventuais prejuízos decorrentes do fornecimento das mesmas por ela, ou em seu nome, nos termos da Cláusula 15 do Contrato de Distribuição;

(x) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Emissora, de suas controladas e/ou subsidiárias; (b) pedido de autofalência da Emissora, suas controladas e/ou suas subsidiárias; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, suas controladas e/ou suas subsidiárias e não devidamente elidido por esta no prazo legal; (d) propositura, pela Emissora, por suas controladas e/ou por suas subsidiárias, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso pela Emissora, por suas controladas e/ou por suas subsidiárias em juízo com requerimento de recuperação judicial ou qualquer processo antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(xi) não ocorrência de Transferência de Controle.

(xii) recebimento de declaração assinada pela Devedora, pela Fiadora e pela Emissora até a primeira data de liquidação dos CRI, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações enviadas e declarações feitas pela Devedora, pela Fiadora e pela Emissora constantes dos documentos relativos à Oferta e ao procedimento de *due diligence*;

(xiii) acordo entre a Devedora, Fiadora e o Coordenador Líder 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, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;

(xiv) não violação pela Devedora, pela Fiadora e pela Emissora, ao disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas em vigor, exceto por casos questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;

(xv) não violação pela Devedora, pela Fiadora e pela Emissora, ao disposto na legislação trabalhista em vigor, especialmente relativa à saúde e segurança ocupacional, referente ao incentivo, de qualquer forma, à prostituição, a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas à de escravo, sendo certo que a constatação de violação da legislação se dá:

(a) pela existência de sentença transitada em julgado contra a Devedora e/ou contra a Fiadora em razão de tal inobservância ou incentivo à prática, ou

(b) pela inclusão e permanência, na Data de Liquidação, (conforme definida abaixo) da Devedora, da Fiadora ou de qualquer sociedade Controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Devedora e/ou pela Fiadora ("**Controladas")** em qualquer espécie de lista oficial emitida por órgão governamental brasileiro de sociedades que descumpram regras de caráter socioambiental;

(xvi) inexistência de decisão judicial em primeira instância ou de decisão administrativa sancionadora, ainda que não definitiva, contra a Devedora, a Fiadora, a Emissora, bem como quaisquer de seus respectivos administradores ou funcionários (com relação a administradores e funcionários, enquanto agindo em nome ou em benefício da Devedora, da Fiadora ou da Emissora, conforme o caso), pelo descumprimento de quaisquer leis ou regulamentos nacionais e dos países onde praticam suas atividades, conforme aplicáveis, relacionados a práticas de corrupção, ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto do 2013, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, e o Decreto 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado ("**Leis Anticorrupção**");

(xvii) inexistência de pendências judiciais e/ou administrativas que não tenham sido reveladas ao Coordenador Líder e/ou nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Fiadora ("**Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Fiadora**") e/ou da Emissora ou no formulário de referência da Fiadora e da Emissora, que possam afetar adversamente e materialmente a situação econômica e financeira da Devedora, da Fiadora e da Emissora;

(xviii) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora e/ou pela Fiadora perante o Coordenador Líder e perante as empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico do Coordenador Líder estão devidas e pontualmente adimplidas, observados os prazos de cura pré-estabelecidos nos contratos financeiros celebrados;

(xix) que o registro da Emissora esteja regular perante a CVM, nos termos do artigo 3º e seguintes da Resolução CVM 60;



(xx) obtenção de pelo menos duas classificações de risco (rating) para a Emissão, em escala nacional equivalente a "AAA" pela Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., pela Fitch Ratings do Brasil Ltda. ou pela Moody's América Latina Ltda., a serem contratadas pela Devedora, devendo a Devedora fornecer informações às agências de classificação de risco a serem contratadas com toda transparência e clareza, para obtenção da classificação de risco mais precisa possível;

(xxi) recolhimento, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de quaisquer tarifas, encargos ou tributos incidentes sobre o registro da Emissão, incluindo, sem limitação, das taxas e emolumentos cobrados pela CVM, pela B3 e pela ANBIMA;

(xxii) cumprimento, pela Emissora, Fiadora, Cedente e pela Devedora, das disposições da regulamentação aplicável à Emissão, incluindo, mas não se limitando, às normas referentes (a) à vedação à negociação previstas na Resolução CVM 160; e (b) ao dever de sigilo previstas na Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 44**"), que estabelecem a obrigação de a Emissora, Fiadora e da Devedora não se manifestarem na mídia sobre a Emissão, desde sua aceitação até o efetivo encerramento;

(xxiii) cumprimento, pela Emissora, pela Fiadora e pela Devedora, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, e na legislação e regulamentação aplicável para a Emissão e Oferta e a não ocorrência de qualquer dos eventos de pagamento antecipado descritos no Termo de Securitização e/ou na Escritura de Compra e Venda e/ou no Contrato de Cessão;

(xxiv) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos, os quais dão à Devedora e à Fiadora condição fundamental de funcionamento, exceto em relação aos contratos e acordos cuja não manutenção não impacte de forma relevante a capacidade da Devedora e/ou da Fiadora de cumprir com as obrigações assumidas no âmbito da Oferta;

(xxv) que os CRI sejam emitidos em regime fiduciário e que seja instituído o Patrimônio Separado;

(xxvi) encaminhamento, na data de disponibilização do Prospecto Definitivo, pelos Auditores Independentes da Fiadora, ao Coordenador Líder, dos documentos previstos na carta de contratação celebrada entre a Fiadora, os Auditores Independentes da Fiadora, a Emissora e o Coordenador Líder, em suas versões finais, em termos aceitáveis ao Coordenador Líder da Oferta e de acordo com as normas aplicáveis;

(xxvii) encaminhamento, pelos assessores legais contratados pela Emissora, da opinião legal referente aos Documentos da Operação e à Oferta emitida, observado o disposto no Contrato de Distribuição, sendo certo que tal opinião legal (a) será diferente e apartada da opinião legal endereçada ao Coordenador Líder, e (b) a Emissora não poderá utilizar a mesma contra o Coordenador Líder e/ou de forma conflitante com os interesses do Coordenador Líder;

(xxviii) envio, pelos assessores legais do Coordenador Líder até a data do protocolo do requerimento de registro da Oferta perante a CVM (exclusive), do checklist de cumprimento das disposições do código de ofertas da ANBIMA e das demais regras e procedimentos, deliberações e normativos da ANBIMA vinculados e aplicáveis ao código de ofertas da ANBIMA, devidamente preenchido; e

(xxix) autorização, pela Devedora, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Emissão e da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca, para fins de *marketing*, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, bem como realizar o Procedimento de *Bookbuilding* nos termos do Contrato de Distribuição do Termo de Securitização.

De forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder, este, a Emissora, a Devedora e a Fiadora acordaram o conjunto de Condições Precedentes, previstas acima, consideradas suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, cujo não implemento de forma satisfatória ao Coordenador Líder pode configurar alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da estruturação da Oferta e aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta.

O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição, é condicionado à satisfação das Condições Precedentes até a data da obtenção do registro da Oferta na CVM ou até a data da liquidação da Oferta, conforme o caso, sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a data de liquidação.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a data de liquidação dos CRI, conforme o caso, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Precedente, observado o disposto no Contrato de Distribuição. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham

sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se a Oferta 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, podendo implicar na resilição do Contrato de Distribuição; ou, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, em razão da não verificação das Condições Precedentes, o Contrato de Distribuição será rescindido e, nos termos do artigo 70, §4º, da Resolução CVM 160, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta.

Para informações acerca do risco de não cumprimento das Condições Precedentes e consequente cancelamento do registro da Oferta, veja o fator de risco "*Risco de não cumprimento de Condições Precedentes*" na seção "4. Fatores de Risco", na página 17 deste Prospecto.

A titularidade das CCI, representativas dos Créditos Imobiliários será adquirida pela Emissora mediante a celebração do Contrato de Cessão, sendo certo que, nos termos do artigo 20, §2º, da Lei 14.430/22, os Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI serão adquiridos pela Emissora previamente à integralização dos CRI.

Regime de Colocação

Os CRI são objeto de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM 160, no montante de R$ 330.000.000,00 (trezentos e trinta milhões de reais), em regime de melhores esforços de colocação para a integralidade dos CRI.

A distribuição pública dos CRI é conduzida pelo Coordenador Líder sob regime de melhores esforços de colocação, sendo certo que, a manutenção da Oferta está condicionada colocação do Valor Total da Emissão.

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

As comissões devidas ao Coordenador Líder e as despesas com auditores, assessores jurídicos, demais prestadores de serviços e outras despesas serão pagas pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com recursos decorrentes da integralização dos CRI e do Patrimônio Separado, conforme descrito abaixo:

Comissões e Despesas (com gross up)	Montante (em R$)	Custo Unitário por CRI (em R$)	% do Valor Total da Emissão
Custo Total	**19.942.855,17**	**60,43**	**6,0433%**
Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais	**18.457.753,18**	**55,93**	**5,5933%**
Comissão de Coordenação e Estruturação *(flat)*	330.000,00	1,00	0,1000%
Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição *(flat)*	16.346.580,00	49,54	4,9535%
Comissão de Sucesso *(flat)*	-	-	-
Impostos (Gross up) *(flat)*	1.781.173,18	5,40	0,5397%
Registros CRI	**201.033,00**	**0,61**	**0,0609%**
CVM - Registro (flat)	99.000,00	0,30	0,0300%
ANBIMA - Registro de Oferta Pública (flat)	14.169,00	0,04	0,0043%
ANBIMA - Registro da Base de Dados de CRI (flat)	2.830,00	0,01	0,0009%
B3 - Registro, Análise e Distribuição do CRI (flat)	74.500,00	0,23	0,0226%
B3 - Registro CCI (flat)	3.300,00	0,01	0,0010%
B3 - Taxa de Liquidação Financeira *(flat)*	1.000,00	0,00	0,0003%
B3 - Custódia do CRI (mensal)	2.640,00	0,01	0,0008%
B3 - Custódia Lastro (mensal)	3.594,00	0,01	0,0011%
Prestadores de Serviço do CRI	**1.284.068,99**	**3,89**	**0,3891%**
Securitizadora (Implantação) *(flat)*	35.903,21	0,11	0,0109%
Securitizadora (Manutenção) (mensal)	4.389,42	0,01	0,0013%
Pesquisa Reputacional (flat)	332,00	0,00	0,0001%

Comissões e Despesas (com gross up)	Montante (em R$)	Custo Unitário por CRI (em R$)	% do Valor Total da Emissão
Agente Fiduciário (Implantação) (*flat*)	14.797,95	0,04	0,0045%
Agente Fiduciário (Manutenção) (anual)	7.968,13	0,02	0,0024%
Custodiante - Primeira Parcela (*flat*)	6.829,82	0,02	0,0021%
Custodiante (Manutenção) (anual)	6.829,82	0,02	0,0021%
Registrador (Implantação) (*flat*)	5.691,52	0,02	0,0017%
Agente de Liquidação e Escriturador dos CRI (Implantação) (flat)	1.365,96	0,00	0,0004%
Agente de Liquidação e Escriturador dos CRI (Manutenção) (mensal)	1.365,96	0,01	0,0004%
Auditor Independente das Devedoras (flat)	583.955,66	1,77	0,1770%
Auditores Independentes do Patrimônio Separado (anual)	3.200,00	0,01	0,0010%
Contador do Patrimônio Separado (mensal)	240,00	0,00	0,0001%
Agência de Classificação de Risco (Implantação) (flat)	56.000,00	0,17	0,0170%
Agência de Classificação de Risco (Manutenção) (anual)	56.000,00	0,17	0,0170%
Advogados Externos *(flat)*	489.199,53	1,48	0,1482%
Diagramação dos Documentos da Oferta *(flat)*	10.000,00	0,03	0,0030%
Valor Líquido para Emissora	**310.057.144,83**		

Tais despesas poderão ser pagas pela Emissora durante o prazo de distribuição, reembolsados no momento da liquidação dos CRI.

(1a) Comissão de Estruturação: no valor equivalente a 0,10% (dez centésimos por cento) *flat* aplicado sobre o Valor Total da Emissão, sem considerar a aplicação de eventual ágio ou deságio ("**Comissão de Estruturação**");

(1b) Comissão de Distribuição: no valor equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento) sobre o montante total dos CRI alocados em cada Série, multiplicado pelo prazo médio dos CRI de cada Série, sem considerar a aplicação de eventual ágio ou deságio ("**Comissão de Distribuição**", e, em conjunto com a Comissão de Estruturação e a Comissão de Sucesso, "**Comissionamento**") estando certo, que o cálculo do prazo médio, considera apenas o fluxo de pagamento de principal, desconsiderando qualquer projeção futura de atualização monetária pelo IPCA;

(1d) Comissão de Sucesso: no valor equivalente a 30% (trinta por cento) incidente sobre a diferença positiva entre (a) para os CRI IPCA I: (a.1) NTN-B 35, acrescida exponencialmente de spread negativo equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Cálculo Sucesso CRI IPCA I**"), e (a.2) a taxa final da Remuneração dos CRI IPCA I conforme definida no Procedimento de Bookbuilding, sem considerar a aplicação de eventual ágio ou deságio, multiplicado pelo prazo médio dos CRI IPCA I e sobre o volume alocado na 1ª série; e (b) para os CRI IPCA II: (b.1) NTN-B 45, acrescida exponencialmente de spread negativo equivalente a 0,20% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Cálculo Sucesso CRI IPCA II**" e, em conjunto com a Taxa Cálculo Sucesso CRI IPCA I, "**Taxa Cálculo Sucesso CRI**"); e (b.2) a taxa final da Remuneração dos CRI IPCA II conforme definida no Procedimento de Bookbuilding, sem considerar a aplicação de eventual ágio ou deságio, multiplicado pelo prazo médio dos CRI IPCA II e sobre o volume alocado na 2ª série ("**Comissão de Sucesso**"). A Comissão de Sucesso será calculada conforme fórmula abaixo:

Comissão de Sucesso Série n = [Taxa Cálculo Sucesso CRI - Taxa Final de Remuneração Série n] × Volume Série n × Prazo Médio Série n × 30%

Sendo:

Comissão de Sucesso Série n é um número inteiro maior que zero referente à n-ésima série;

Taxa Cálculo Sucesso CRI tem o significado previsto acima;

Taxa Final de Remuneração Série n é a taxa final da n-ésima série obtido por meio do Procedimento de Bookbuilding da n-ésima série da Oferta;

Volume Série n é o volume final da n-ésima série, calculado com base no Preço de Integralização, sem considerar eventual deságio;

Prazo Médio Série n é o prazo médio da n-ésima série.

(1e) O Comissionamento será pago pela Devedora, ou por sua conta e ordem, ao Coordenador Líder ou para as pessoas jurídicas indicadas nas Cláusulas 6.1.3 a 6.1.6 acima ou aos Participantes Especiais na hipótese prevista na Cláusula 14 abaixo, até o Dia Útil subsequente à data da liquidação financeira, por meio de depósito ou Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outros mecanismos de transferência equivalentes, a serem realizados pela Devedora, nas contas informadas abaixo, acrescidos dos seguintes tributos que incidam ou venham a incidir sobre seu pagamento: PIS, COFINS, e ISS, de modo que o Coordenador Líder e as pessoas jurídicas indicadas nas Cláusulas 6.1.3 a 6.1.6 acima, conforme o caso, recebam os referidos valores como se nenhuma retenção ou dedução de tais tributos fosse aplicável ("**Gross up**"). Conforme o caso e combinado entre as Partes, cada Coordenador e/ou as pessoas jurídicas indicadas nas Cláusulas 6.1.3 a 6.1.6 acima, conforme o caso, poderão reter o valor do seu respectivo Comissionamento no momento da liquidação financeira da Oferta. Dessa forma, todos os pagamentos relativos ao Comissionamento serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e aos demais tributos eventualmente aplicáveis (exceto IR e CSLL), de forma que o Coordenador Líder (ou ao Banco XP, conforme aplicável) receba o Comissionamento como se tais tributos não fossem incidentes (gross-up).

(2) Não foram considerados eventuais reajustes.

(3) Não foram acrescidos os valores dos tributos que incidem sobre a remuneração do respectivo prestador de serviços (gross up).





15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO DEFINITIVO 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 Fiadora

As informações referentes à Fiadora especificamente mencionadas neste Prospecto como constantes de seu Formulário de Referência podem ser encontradas no Formulário de Referência da Fiadora, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, que se encontra disponível para consulta no seguinte website: www.gov.br/cvm (neste website, acessar " Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", depois em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "Rede D'Or São Luiz S.A." no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "Rede D'Or São Luiz S.A.". Posteriormente, procurar por "Formulário de Referência" no campo "Categoria", e realizar o download da versão mais atualizada do Formulário de Referência - Ativo).

Formulário de referência da Securitizadora

As informações referentes à situação financeira da Securitizadora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e outras informações exigidas no Anexo E da Resolução CVM 160, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Securitizadora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Securitizadora, e (ii) análise e comentários da administração sobre as demonstrações financeiras da Securitizadora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Securitizadora, elaborado nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto Definitivo, que se encontra disponível para consulta no seguinte *website*: https://app.opeacapital.com/pt/documentos-corporativos (neste *website*, selecionar "Opea Securitizadora S.A." na lista suspensa "empresa", depois selecionar "CVM" na lista suspensa "tipo" e realizar o *download* da versão mais atualizada do Formulário de Referência) e na CVM no seguinte *website*: www.gov.br/cvm (neste *website*, acessar "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", depois em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "Opea Securitizadora" no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "Opea Securitizadora S.A.". Posteriormente, procurar por "Formulário de Referência" no campo "Categoria", e realizar o *download* da versão mais atualizada do Formulário de Referência - Ativo).

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

Demonstrações financeiras da Securitizadora

As informações divulgadas pela Securitizadora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP e as informações financeiras trimestrais - ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normais internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022 e para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2025, os quais se encontram incorporados por referência a este Prospecto Definitivo, podem ser encontradas no seguinte *website*: https://app.opeacapital.com/pt/documentos-corporativos (neste *website*, selecionar "Opea Securitizadora S.A." na lista suspensa "empresa", selecionar "Balanços e DRF" na lista suspensa "tipo" e depois selecionar "2024" na lista suspensa "ano" e realizar o *download* da versão mais atualizada das demonstrações financeiras da Securitizadora) e na CVM no seguinte *website*: www.gov.br/cvm (neste *website*, acessar "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", depois em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "Opea Securitizadora" no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "Opea Securitizadora S.A.". Posteriormente, procurar por "DFP" ou "ITR" no campo "Categoria", e realizar o *download* da versão mais atualizada das DFP ou do ITR - Ativo). 15.3. Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima;

Demonstrações financeiras da Fiadora

As informações divulgadas pela Devedora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras – DFP ou informações trimestrais - ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normais internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2025 e 2024 e para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023 podem ser encontradas no seguinte website: www.gov.br/cvm (neste website, acessar “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, depois em “Companhias”, clicar em “Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM”, buscar por “Rede D'Or São Luiz”, clicar em Rede D'Or São Luiz S.A.”. Posteriormente, selecionar “DFP” ou “ITR” no campo “Categoria”.

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

Autorização societária da Securitizadora incorporadas a este Prospecto Definitivo, constantes, do Anexo II.

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

Estatutos sociais da Securitizadora, da Devedora e da Fiadora incorporados a este Prospecto Definitivo, constantes, respectivamente, dos Anexos I, VI e VII.

15.5. Termo de securitização de créditos

Termo de Securitização incorporado a este Prospecto Definitivo, constante do Anexo V.

15.6. 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 por não se tratar de um título de dívida. De toda forma, o Contrato de Cessão e a Escritura de Emissão de CCI incorporadas a este Prospecto Definitivo, constantes, respectivamente, dos Anexos III e IV.



16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

A Oferta foi estruturada e implementada pela Emissora e pelo Coordenador Líder, os quais contaram ainda, com o auxílio de assessores legais e demais prestadores de serviços. A identificação e os dados de contato de cada uma dessas instituições e de seus responsáveis, além da identificação dos demais envolvidos e prestadores de serviços contratados pela Emissora para fins da Emissão, encontram-se abaixo:

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

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Paulistano, CEP 01.455-000, São Paulo – SP
At.: Flávia Palácios
Tel.: (11) 4270-0130
E-mail: gestao@opea.com.br / juridico@opea.com.br
Website: www.opea.com.br

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

Coordenador Líder

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Chedid Jafet, 75, Torre Sul, 30º andar, Vila Olímpia, CEP 04.551-065 – São Paulo - SP
At.: Departamento de Mercado de Capitais e Departamento Jurídico de Mercado de Capitais
Tel.: (11) 4871-4448
E-mail: dcm@xpi.com.br e juridicomc@xpi.com.br
Website: www.xpi.com.br

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

Assessor Jurídico do Coordenador Líder

MATTOS FILHO, VEIGA FILHO, MARREY JR. E QUIROGA ADVOGADOS

Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 447, CEP 01403-001, São Paulo - SP
At.: Sra. Flavia Magliozzi
Telefone: (11) 3147-2605
E-mail: flavia.magliozzi@mattosfilho.com.br

Assessor Jurídico da Devedora e Fiadora

PINHEIRO GUIMARÃES

Avenida Rio Branco, nº 181, 27º andar, Centro, CEP 20.040-007, Rio de Janeiro – RJ
At.: Plinio Pinheiro Guimarães, Bruno Lardosa e Carolina Alonso
Telefone: (21) 4501-5000
E-mail: plinio@pinheiroguimaraes.com.br; blardosa@pinheiroguimaraes.com.br; e calonso@pinheiroguimaraes.com.br
Website: http://www.pinheiroguimaraes.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 Fiadora

ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S. Ltda.

Auditor responsável da Fiadora por auditar as demonstrações financeiras dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022 e referente aos períodos de 6 (seis) meses findos em 30 de junho de 2025.

Praia de Botafogo, 370, 8º ao 10º andar, Botafogo, CEP 22.250-040, Rio de Janeiro – RJ
At.: Diogo Afonso
Telefone: (21) 3263-7000
E-mail: diogo.afonso@br.ey.com
Website: www.ey.com.br

Auditores Independentes da Emissora

Auditor responsável da Emissora por auditar as demonstrações financeiras dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022

KPMG AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.

Rua Verbo Divino, nº 1.400, Conjuntos 101, 201, 301 e 401, Chácara Santo Antônio,
CEP 04.719-911, São Paulo – SP
At.: Mark Suda Yamashita
Tel.: (21) 3940-6396
E-mail: MSYamashita@kpmg.com.br
Website: www.kpmg.com.br

GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, conjunto 121, torre 4, CEP 04.571-900, São Paulo – SP
At.: Alcides Neto
Tel.: (11) 3886-5100
E-mail: financeiro.ata@br.gt.com
Website: https://www.grantthornton.com.br

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

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca,
CEP: 22640-102, Rio de Janeiro – RJ
At.: Sr. Marco Aurélio Ferreira, Sra. Marcelle Motta Santoro e Sra. Karolina Gonçalves Vangelotti
Tel.: (21) 3385-4565
E-mail: assembleias@pentagonotrustee.com.br
Website: www.pentagonotrustee.com.br

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

Agente de Liquidação

OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.
Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 14, Jardim Paulistano
CEP 01.455-000, São Paulo, SP
At.: Flávia Palacios
Telefone: (11) 4270-0130
E-mail: securitizadora@opea.com.br / creditservices@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, CEP 04.538-132, São Paulo – SP
At.: André Sales
Telefone: (11) 2740-2568
E-mail: escrituracaorf@itau-unibanco.com.br

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

Para fins do disposto no Anexo E da Resolução CVM 160, esclarecimentos sobre a Emissora e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos junto do Coordenador Líder nos seguintes endereços

Emissora: https://app.opeacapital.com/pt/ofertas-publicas-em-andamento (neste *Website*, clicar ao fim da página em "Ofertas em Andamento", selecionar "Certificado de Recebíveis Imobiliários da 490 Emissão da Opea Securitizadora S.A", e assim obter todos os documentos desejados;

Coordenador Líder**:**

XP www.xpi.com.br (neste *website,* na aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Ofertas públicas”, em seguida clicar em “CRI Rede D’Or - Oferta Pública de Distribuição da 490ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda. com Garantia Fidejussória Da Rede D'Or São Luiz S.A.” e, então, clicar no documento desejado).

CVM: www.gov.br/cvm (neste *website,* clicar no ícone de menu a Comissão de Valores Mobiliários, acessar “Assuntos”, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM), clicar em “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, e clicar no link “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”. Na página clicar no canto superior esquerdo em “Exibir Filtros”, em “Tipo de Certificado” selecionar “CRI” e em “Securitizadora” buscar “Opea Securitizadora S.A.”. Em seguida clicar “categoria”, selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública”, no campo “Tipo” selecionar o documento desejado e no “Período de Entrega”, inserir o período de 19/08/2024 até a data da busca. Localizar o documento desejado e selecionar o “Download”).

B3: http://www.b3.com.br (nesta página, acessar “Produtos e Serviços” o campo “Renda Fixa”, em seguida clicar em “Títulos Privados”, selecionar “CRI”, e no campo direito em “Sobre o CRI”, selecionar a opção “CRIs listados”. No campo de buscar, digitar Opea Securitizadora S.A., ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por “Emissão: 490ª (Quadringentésima Nonagésima) - Séries: 1ª e 2ª”. Posteriormente clicar em “Informações Relevantes” e em seguida em “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e realizar o download da versão mais recente do Prospecto Definitivo de Distribuição Pública das 1ª e 2ª Séries da 490ª (Quadringentésima Nonagésima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.).

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

Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea “c” da Resolução CVM 160, a Securitizadora declara que seu registro de companhia s1 perante a CVM, concedido sob o nº 477, encontra-se atualizado na data deste Prospecto.

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

A Securitizadora declara que, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, as informações fornecidas no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 24, §1º da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações fornecidas pela Emissora e pela Devedora no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.



17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES

17.1. Documentos Incorporados a Este Prospecto por Referência

É imprescindível a leitura e análise dos seguintes documentos, conforme arquivados na CVM, e anexos ou incorporados por referência a este Prospecto.

Documentos e Informações anexos a este Prospecto

(i) Cópia do Estatuto social vigente da Securitizadora (Anexo I);

(ii) Cópia da Autorização Societária Emissora (Anexo II);

(iii) Contrato de Cessão e Aditamento (Anexo III);

(iv) Escritura de Emissão de CCI e Aditamento (Anexo IV);

(v) Termo de Securitização e Aditamento (Anexo V);

(vi) Estatuto Social da Devedora (Anexo VI)

(vii) Estatuto Social da Fiadora (Anexo VII); e,

(viii) Relatório de Classificação Definitiva de Risco da Agência de Classificação de Risco (Anexo VIII).

Documentos e Informações incorporados por referência a este Prospecto

(i) Formulário de Referência da Securitizadora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80 e divulgado via sistema Empresas.Net;

(ii) Formulário de Referência da Fiadora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80 e divulgado via sistema Empresas.Net

(iii) Demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Securitizadora relativas aos exercícios sociais encerrados em 2024, 2023 e 2022, acompanhadas dos relatórios dos auditores independentes; e,

(iv) Demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Fiadora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022 e as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) da Fiadora referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2025.

Os documentos incorporados por referência a este Prospecto, listados acima, podem ser obtidos na sede social da Securitizadora ou nas páginas de internet da CVM, da B3 e da Securitizadora, conforme aplicável, de acordo com o que segue:

Informações referentes à Emissora

As informações referentes à situação financeira da Emissora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e outras informações exigidas no Anexo E da Resolução CVM 160, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora, e (ii) análise e comentários da administração sobre as demonstrações financeiras da Emissora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 80, que se encontra disponível para consulta no seguinte website: www.gov.br/cvm (neste website, acessar " Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", depois em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "**Opea Securitizadora**" no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "**Opea Securitizadora S.A.**". Posteriormente, procurar por "Formulário de Referência" no campo "Categoria", e realizar o download da versão mais atualizada do Formulário de Referência - Ativo).

As informações referentes aos dados gerais da Emissora, valores mobiliários, prestador de serviço de securitização de ações, diretor de relações com investidores e departamento de acionistas, podem ser encontradas no Formulário Cadastral da Emissora com data mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, que se encontra disponível para consulta no seguinte website: www.gov.br/cvm

(neste website, acessar, “ Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, depois em “Companhias”, clicar em “Informações periódicas e Eventuais Enviadas à CVM”, buscar “**Opea Securitizadora**” no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em “**Opea Securitizadora S.A.**” Posteriormente, procurar por “Formulário Cadastral” no campo “Categoria” e realizar o download da versão mais atualizada do Formulário Cadastral - Ativo).

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras – DFP ou informações trimestrais - ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normais internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022 podem ser encontradas no seguinte website: www.gov.br/cvm (neste website, acessar do “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, depois em “Companhias”, buscar “**Opea Securitizadora**” no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em “**Opea Securitizadora S.A.**”. Posteriormente, selecionar “DFP” ou “ITR”, conforme o caso, no campo “Categoria”).

As informações referentes à Fiadora especificamente mencionadas neste Prospecto como constantes de seu Formulário de Referência podem ser encontradas no Formulário de Referência da Fiadora, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, que se encontra disponível para consulta no seguinte website: www.gov.br/cvm (neste website, acessar “ Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, depois em “Companhias”, clicar em “Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM”, buscar “**Rede D'Or São Luiz S.A**.” no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em “**Rede D'Or São Luiz S.A**.”. Posteriormente, procurar por “Formulário de Referência” no campo “Categoria”, e realizar o download da versão mais atualizada do Formulário de Referência - Ativo).

As informações divulgadas pela Fiadora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras – DFP ou informações trimestrais - ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normais internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022 podem ser encontradas no seguinte website: www.gov.br/cvm (neste website, acessar “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, depois em “Companhias”, clicar em “Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM”, buscar por “**Rede D'Or São Luiz**”, clicar em “**Rede D'Or São Luiz S.A.**” Posteriormente, selecionar “DFP” ou “ITR” no campo “Categoria.



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

Em atendimento às regras e disposições constantes dos Normativos ANBIMA, adicionalmente às informações já constantes deste Prospecto, seguem abaixo informações adicionais referentes aos CRI e à Oferta.

18.1. Informação sobre o Imóvel

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 está concluído e recebeu seu respectivo habite-se por parte da autoridade competente, sob o nº 2007/42616-00 em 02/10/2007.

Indicação de se o Imóvel representa 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

O Imóvel não se encontra vinculado a incorporações imobiliários conforme definido no artigo 28 da Lei 4.591

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 da Escritura de Compra e Venda independentemente de qualquer evento futuro, desde que, o pagamento do Preço de Cessão seja realizado.

Informação do estado e município dos Imóveis, bem como a sua diversificação geográfica

Imóvel compreendido por um prédio com área total de 43.841,18m² (Categoria de Uso E3.3 – Hospital), e respectivo terreno com área de 7.950,00m², localizado na Rua Francisco Marengo, nº 1.312, Jardim Anália Franco, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 100.565 do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital de São Paulo, e cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o número de contribuinte (SQL) 054.171.0001-3, com valor venal para o presente exercício de R$196.497.659,00 (cento e noventa e seis milhões, quatrocentos e noventa e sete mil, seiscentos e cinquenta e nove reais).

Para os CRI por origem, indicar a descrição do contrato do qual originam-se os créditos imobiliários (quando aplicável).

Os Créditos Imobiliários foram originados pela Cedente, na qualidade de proprietária do Imóvel e são devidos pela Devedora, na qualidade de compradora do Imóvel, nos termos da Escritura de Compra e Venda celebrada pela Devedora, pela Cedente e pela Fiadora em 26 de agosto de 2025, anexada a este Prospecto por meio do Anexo V

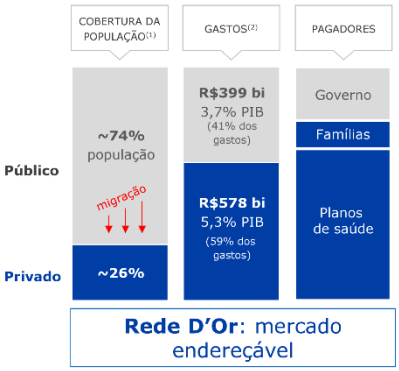
18.2 Informações Adicionais da Fiadora



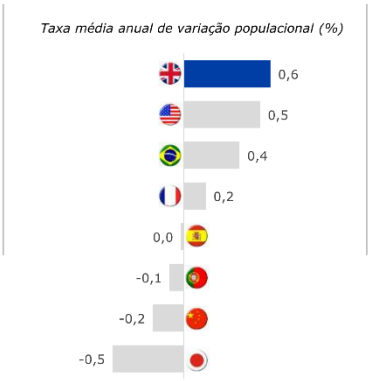
Hospital São Luiz Campinas – São Paulo

Indústria da Saúde em Evolução, Sustentada Por Fundamentos Demográficos Estruturais

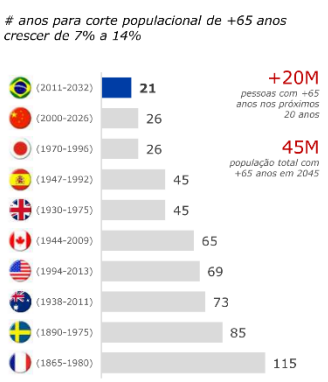
1 Estrutura econômica do mercado de saúde no Brasil...



2 ... combinado com sólidos fundamentos demográficos...



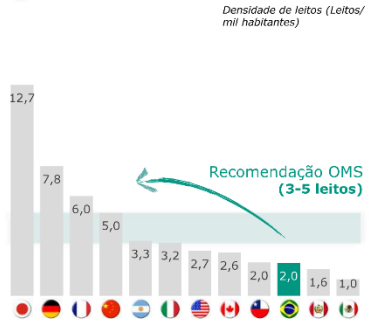
3 ... e um envelhecimento populacional acelerado



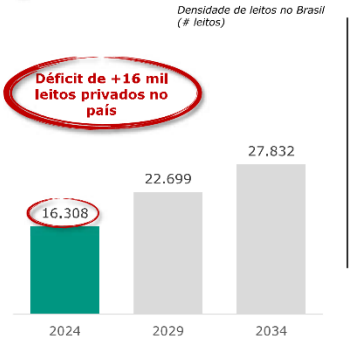
Nota: (1) ANS, Dezembro 2024; (2) ANAHP: Observatório 2024.
Fonte: Nações Unidas *"World Population Prospects"*, 2024. IBGE.

Mercado Subpenetrado em Termos de Leitos, com Predominância de Pequenos Operadores

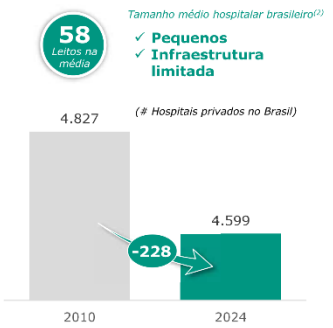
1 Densidade de Leitos Hospitalares



2 Crescente déficit de leitos privados(1)



3 Panorama dos hospitais no Brasil



Ponto de inflexão: O total de beneficiários do Brasil atingiu **52,2M em 2024**.

Nota: (1) Considera beneficiários crescendo de 52M para 61M em 2034; e taxa de ocupação e tempo médio de permanência constantes; (2) Considera o total de leitos privados divididos pelo número de hospitais privados.
Fonte: World Bank Group, CNSaúde e FBH



Seção II

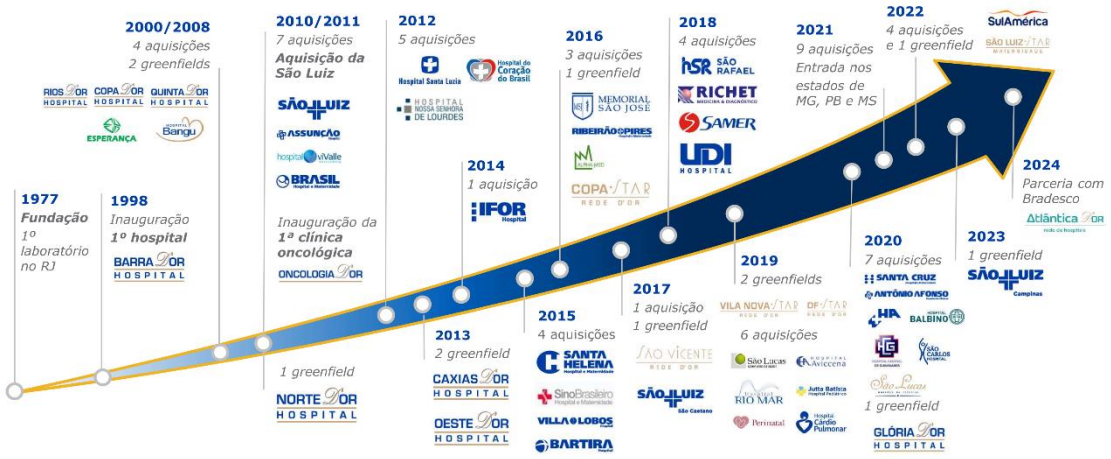
A Rede D'Or



Hospital Maternidade São Luiz Star – São Paulo

Linha do Tempo

FUNDAÇÃO | EXPANSÃO | CONSOLIDAÇÃO



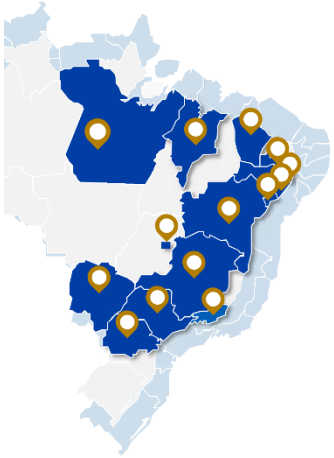
Maior Rede Privada de Saúde do Brasil

HOSPITAIS	SEGUROS	ONCOLOGIA	DIAGNÓSTICO	EDUCAÇÃO E PESQUISA (IDOR)	SERVIÇOS COMPLEMENTARES
Maior(1) rede de hospitais privados independentes do Brasil Referência em padrão de **qualidade** **Maior parque robótico** do Brasil Inaugurado em 1998	**Uma das maiores** seguradoras do país **Modelo de distribuição** diversificado e presença nacional **129 anos** de história	Serviços de Oncologia **totalmente integrados** a rede hospitalar **Referência** no setor Inaugurado em 2011	**Relevante** operador de diagnósticos do Brasil Inaugurado em 1977 com retomada em 2018	Colaborações científicas com +80 países +60 programas de residência médica **Plano privado de educação médica** em desenvolvimento	Participação **Qualicorp** S.A. (25,85%) **Maior Banco de Sangue** no Brasil adquirida em 2017 (participação de 42,4%) +Dialise +Distribuição +Materiais e medicamentos +Nefrologia +Transplantes complexos

Nota:
(1) Número de leitos em Jun/25;

Fonte: Rede D'Or São Luiz, ANAHP, CNES e dados públicos de companhias abertas

Sólido Histórico Apesar dos Desafios Macro



13
Estados + DF

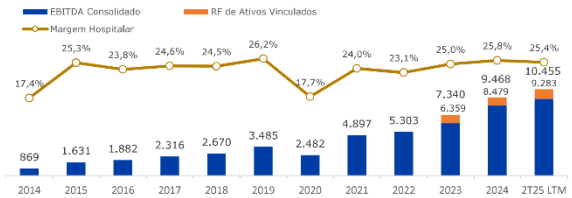
76
Hospitais próprios
+ 3 sob gestão

13.083
Leitos totais

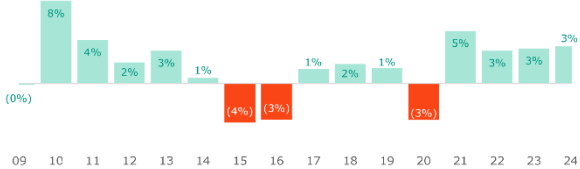
106.441
Médicos credenciados

R$53,6 bi
Receita Líquida (12 meses)

Evolução do EBITDA Consolidado, EBITDA Ajustado pelo Resultado Financeiro de Ativos Vinculados(1) e Margem Hospitalar
(R$ milhões; %)



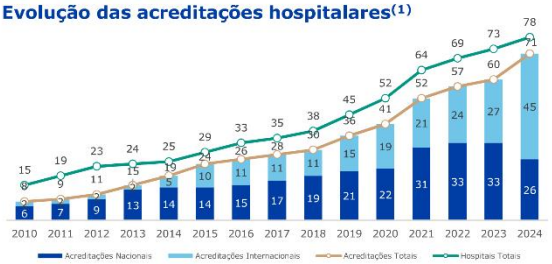
Variação anual do PIB do Brasil
(A/A %)



Nota: Valores em IFRS-4 de Rede D'Or referentes a jun-25, incluindo os valores da SulAmérica a partir de 2023.
(1) EBITDA Consolidado em IFRS-4, somado ao resultado financeiro sobre ativos vinculados da seguradora.

Verificado Nível de Excelência e Reconhecimento de Marca

Evolução das acreditações hospitalares(1)



Acreditações internacionais

Joint Commission International · QMENTUM IQG · NIAHO · ACSA International

Acreditações nacionais

ONA

~80% dos nossos hospitais credenciados pela ONA, são no mais alto padrão de qualidade (Nível 3)

Oncologia

QCP QOPI Certification Program

11 unidades na lista de Hospitais TOP 50 do Brasil 2025.

1º premiada com a Companhia brasileira da Década em 2020.

1º nas categorias Redes Hospitalares e Planos de Saúde, prêmio realizado pela rádio BandNews FM.

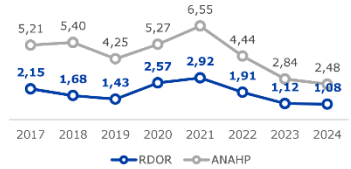
1º na categoria Melhor Plano de Saúde, com o título de Melhor NPS do Brasil, segundo a Experience Awards 2023.

Fonte: World's Best Hospitals (clique aqui); BandNews (clique aqui); Valor 1000 (clique aqui); Experience Awards (clique aqui).
Nota: (1) A partir de 2023, considera hospitais próprios e administrados. Hospitais sem credenciamento referem-se a recém-inaugurados/adquiridos ou em preparação para o processo de avaliação.
(2) Credenciamentos internacionais só se aplicam a hospitais com mais de 6 meses de operações.

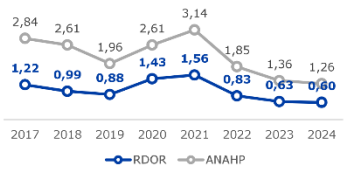
REDE D'OR

Histórico Bem-sucedido de Melhoria em Todos os Indicadores Clínicos

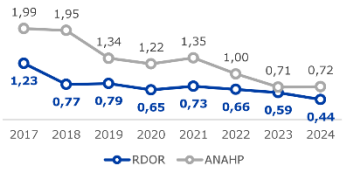
Pneumonia associada a ventilação (%)



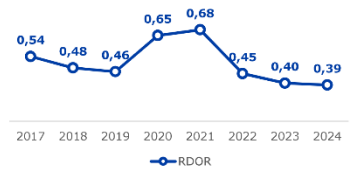
Infecção da corrente sanguínea por cateterismo (%)



Infecção urinária por cateterismo (%)



Taxa padronizada de letalidade hospitalar(1) (%)



Taxa de reinternação em menos de 24h(1) (%)



Densidade de incidência de lesão por pressão(2) (%)



(1) Comparado com outros hospitais acreditados pela JCI, através da base de *benchmark* do sistema EPIMED. Por tratar-se de um sistema privado, não temos autorização para publicar essas informações.
(2) Metodologia da Rede D'Or diverge da ANAHP (em relação ao nível de gravidade das lesões consideradas), por esse motivo não possuímos *benchmark* para este indicador.

REDE D'OR

Qualidade Percebida Superior

Net Promoting Score (NPS)(1)

62 pontos — REDE D'OR Consolidado

78 pontos — STAR: Copa, Vila Nova, DF, Aliança, Memorial e Maternidade São Luiz Star

Google Reviews(2)

*Avaliação média: **4,3***

QUINTA D'OR HOSPITAL 4,4 · COPA D'OR HOSPITAL 4,4 · BARRA D'OR HOSPITAL 4,3 · hSR SÃO RAFAEL 4,4 · SÃO LUIZ 4,2 · BRASIL Hospital e Maternidade 4,1 · SAMARITANO 3,6 · OSWALDO CRUZ 3,6 · SÃO CAMILO 3,6 · SÃO LUCAS Hospital Copacabana 3,4 · Hospital São Vicente de Paulo 3,9 · Hospital da Bahia 3,2

*Avaliação média: **4,5***

COPA STAR 4,8 · DF STAR 4,4 · SÃO LUIZ STAR MATERNIDADE 4,1 · VILA NOVA STAR 4,5 · MEMORIAL STAR 4,5 · ALBERT EINSTEIN 4,2 · SÍRIO-LIBANÊS 4,3 · Hospital Samaritano 4,2 · pró cardíaco 4,0 · SÍRIO-LIBANÊS 4,2

Nota: (1) *Net Promoting Score* em Julho/24; (2) Acessado em março/25.



REDE D'OR

Seção III

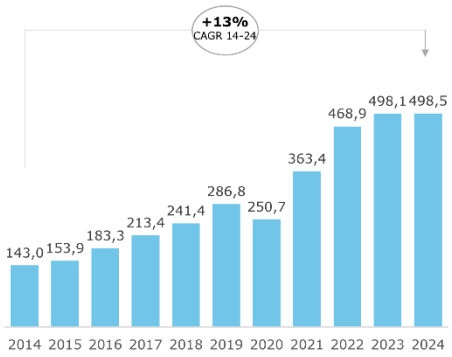
Tese de Investimento

Hospital Vila Nova Star – São Paulo

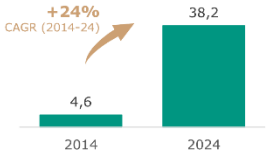
REDE D'OR

Expansão do Volume Cirúrgico e Ganhos com a Melhoria de Complexidade

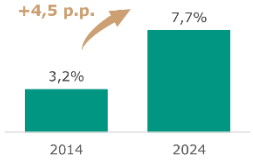
Cirurgias Totais
(em mil)



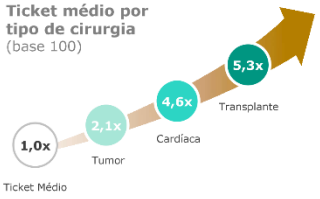
Cirurgias Complexas[1]
(em mil)



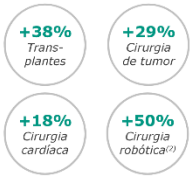
Composição das Cirurgias
(Complexas como % do total)



Ticket médio por tipo de cirurgia
(base 100)



CAGR
(2014-24)

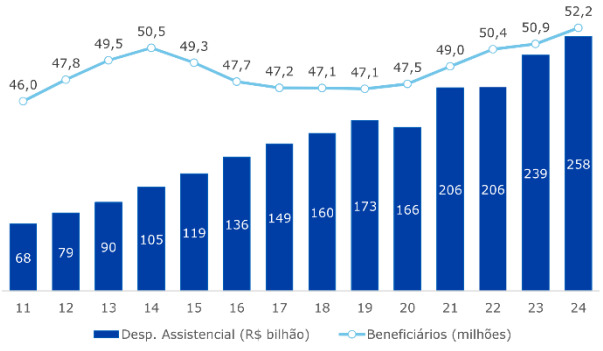


Nota: (1) Cirurgias complexas consideram os portes 11 a 14, incluindo transplantes, tumores, cardíacas e outras. (2) De 2015-24, pois não foram realizadas cirurgias robóticas em 2014.

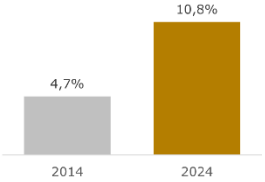
REDE D'OR

Visão Geral do Mercado Privado de Saúde

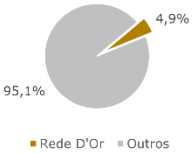
Evolução dos Beneficiários de Planos de Saúde e Despesa Assistencial[1] no Setor Privado
(Milhões de pessoas, despesa assistencial em R$ bilhões)



Evolução da Participação de Mercado Rede D'Or[1]
(considera receita líquida de serviços hospitalares da Companhia sobre despesas assistenciais)



Composição da Capacidade de Leitos Privados
(considera número total de leitos privados[2])

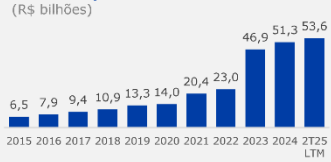


(1) Despesas médicas totais, excluindo empresas exclusivamente odontológicas. Fonte ANS.
(2) Considerando o total de 285 mil leitos privados em janeiro de 2024, segundo a Federação Brasileira de Hospitais e Confederação Nacional de Saúde.

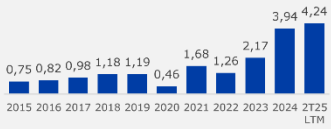
Rede D'Or em Números: Financeiro

Sólido Crescimento

Receita Líquida
(R$ bilhões)

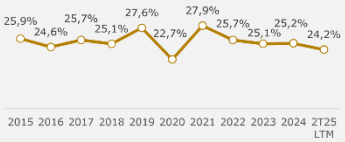


Lucro Líquido
(R$ bilhões)



Alta Rentabilidade

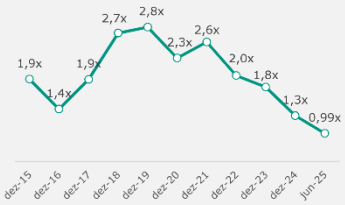
Margem EBITDA Ajustada[1]
(%)



31,0%
ROIC (12M) no 2T25

Estrutura de Capital Equilibrada

Dív. Líquida[2]**/EBITDA (ex-IFRS 16)**
(12 meses)



CDI+1,0%
Custo da dívida em jun-25

5,4 anos
Prazo médio em jun-25

Nota: Valores em IFRS-4 de Rede D'Or, incluindo os valores da SulAmérica a partir de 2023.
(1) EBITDA de hospitais, oncologia e outros. Não considera os valores da SulAmérica.
(2) Dívida Bruta soma saldos de empréstimos, financiamentos e debêntures líquido de todos os instrumentos financeiros e derivativos (circulante e não circulante). Não considera passivos de arrendamentos e contas a pagar por aquisições. Caixa, equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, líquido de previdência privada. Considera as provisões de seguros.

› DESTAQUES 2T25

REDE D'OR

Leitos operacionais
Abertura de 265 leitos no trimestre

Pacientes-dia
Novo recorde de 780 mil no período, aumento de 3,0% a/a

Receita bruta
+13,8% a/a, chegando a R$9,0 bilhões e renovando o recorde histórico de maior faturamento trimestral

Oncologia
Crescimento de 17,7% a/a na receita bruta

Ticket médio consolidado
Avanço anual de 9,1% nos últimos doze meses terminados em jun-25

EBITDA
R$2,1 bilhões, com margem de 25,9%

SULAMÉRICA

Receita líquida
R$8,1 bilhões, +10,7% a/a, refletindo expansão da base de beneficiários e ajustes de preços das carteiras

Sinistralidade
Indicador consolidado de 81,3% no trimestre apresenta melhora de 2,3 p.p. vs. 2T24

Base de beneficiários
+9,3% a/a, total de aproximadamente 5,6 milhões de beneficiários em saúde e odonto

Despesas administrativas[1]
Nível das despesas administrativas em relação às receitas de 4,7% no trimestre

EBITDA ajustado[2]
R$729,6 milhões, avanço de 50,0% a/a

CONSOLIDADO

Receita bruta
Crescimento de 11,5% a/a, registrando R$15,1 bilhões no trimestre

EBITDA
R$2,5 bilhões, +18,4% a/a; o EBITDA somado ao resultado financeiro sobre ativos vinculados da seguradora, foi de R$2,8 bilhões (+20,0% a/a)

Lucro líquido
Aumento de 12,9% a/a, superando R$1,1 bilhão

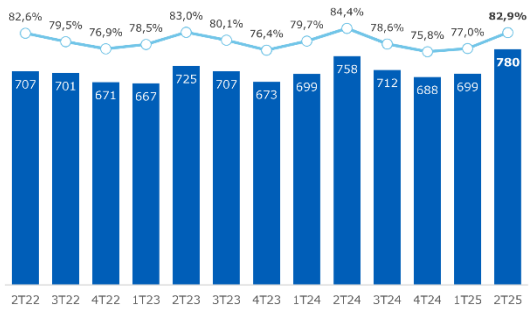
Endividamento
1,65x dívida líquida/EBITDA, ligeira redução sobre o trimestre anterior e queda de 0,4x vs. 2T24

Geração de caixa operacional
R$4,6 bilhões de caixa operacional[3] gerado no acumulado do ano, +22,4% a/a%

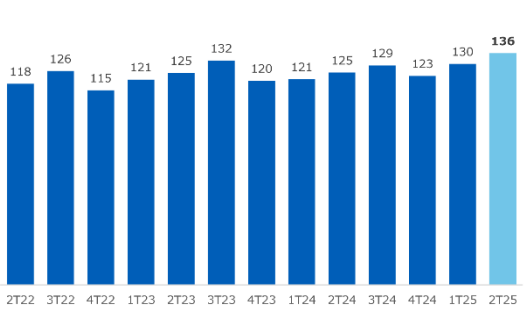
(1) Despesas administrativas desconsiderando provisões para contingências.
(2) EBITDA ajustado considera a somatória do EBITDA reportado e resultado financeiro sobre ativos vinculados.
(3) Fluxo de caixa operacional antes do pagamentos de juros.

› PACIENTES-DIA E VOLUME CIRÚRGICOS

Volume pacientes-dia e taxa média de ocupação
(diárias de internação em mil; %)



Evolução do número total de cirurgias (totais)
(mil cirurgias)

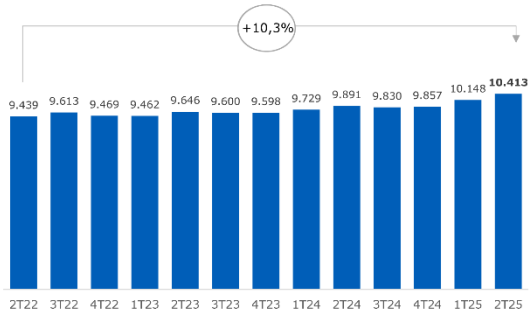


› Volume de pac-dia recorde superou 780 mil no 2T25, aumentando 3,0% a/a e registrando taxa média de ocupação de 82,9%.

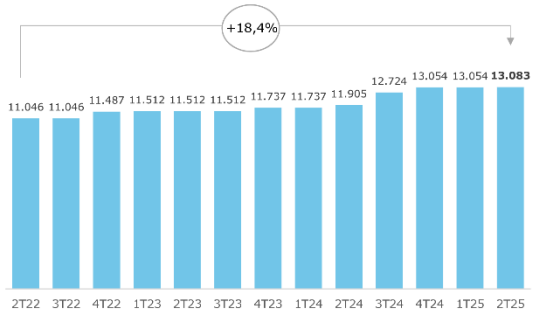
› No 2T25, 136 mil cirurgias foram realizadas nas unidades da Rede D'Or, 9,1% superior aos volumes do 2T24.

› EVOLUÇÃO DE LEITOS

Número de leitos operacionais
(leitos ao final do período)



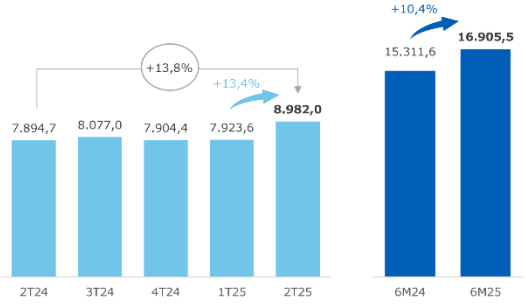
Número de leitos totais
(leitos ao final do período)



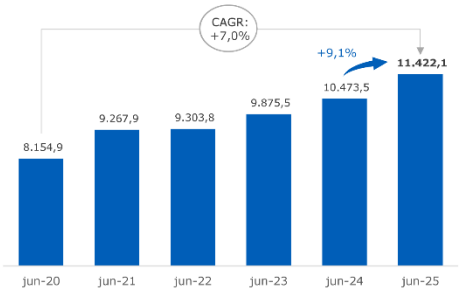
› O número de leitos em operação aumentou 522 a/a, e 265 quando comparado com o trimestre anterior. O número de leitos totais aumentou 1.178 (+9,9% a/a), devido ao incremento de capacidade física referente às obras inauguradas ao longo dos últimos doze meses.

› RECEITA BRUTA E TICKET MÉDIO: SERVIÇOS HOSPITALARES

Receita bruta total: Serviços Hospitalares
(R$ milhões)



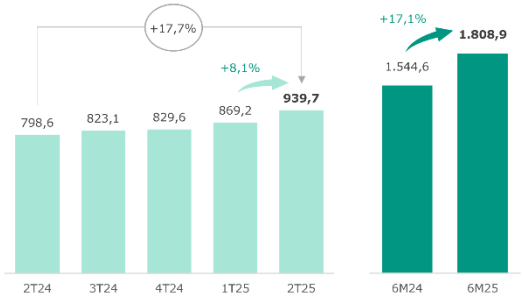
Ticket médio: Consolidado, acumulado dos últimos 12M
(receita bruta total sobre pac-dia; em R$)



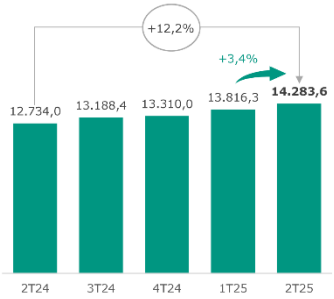
› Receita bruta avança 13,8% em relação ao 2T24, com aumento no ticket médio consolidado trimestral de 10,4% na mesma comparação. No acumulado dos últimos doze meses, ticket médio consolidado apresenta evolução de 9,1% a/a.

› RECEITA BRUTA E TICKET MÉDIO: ONCOLOGIA

Receita bruta: Oncologia (infusões e terapias)
(R$ milhões)



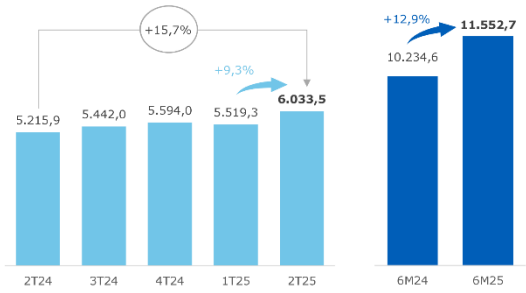
Ticket médio: Oncologia
(receita bruta oncologia sobre infusões; em R$)



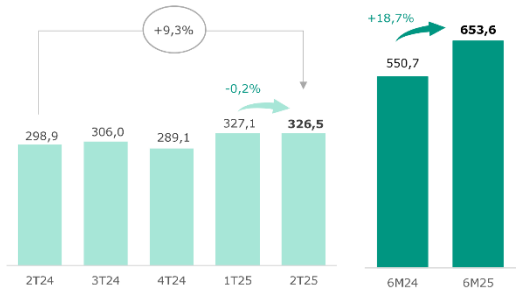
› No 2T25, a receita bruta de oncologia (infusões e terapias) aumentou 17,7% a/a, impulsionada pelo crescimento do ticket médio (+12,2% a/a) e volume de infusões (+4,9% a/a) no período.

› CUSTOS E DESPESAS: SERVIÇOS HOSPITALARES

Custos com serviço hospitalar
(R$ milhões)



Despesas gerais e administrativas
(R$ milhões)

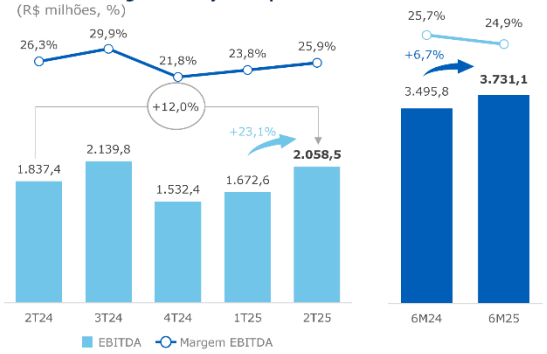


› Os custos com serviço hospitalar registraram alta anual de 15,7% no 2T25. O custo de materiais e medicamentos representou 20,0% da receita bruta no trimestre.

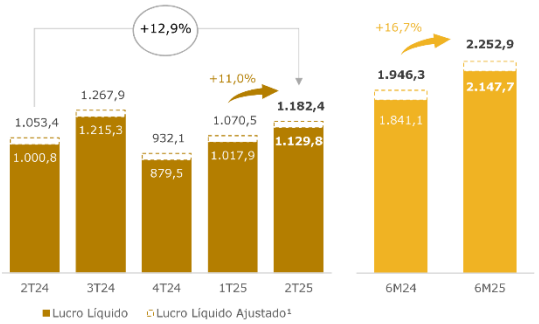
› As despesas gerais e administrativas aumentaram 9,3% a/a no 2T25, representando 3,6% da receita bruta no trimestre.

› EBITDA E LUCRO LÍQUIDO

EBITDA e margem: Serviços Hospitalares
(R$ milhões, %)



Lucro Líquido: Consolidado
(R$ milhões)



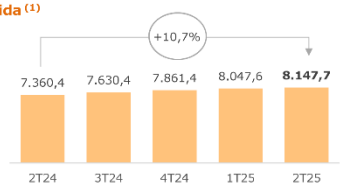
› O EBITDA cresceu 12,0% a/a no 2T25, impulsionado pelo crescimento da receita líquida (+13,8% a/a), com margem de 25,9% no período.

› No 2T25, o lucro líquido apresentou crescimento de 12,9% a/a. Excluindo o efeito apenas contábil da amortização das carteiras assumidas na operação com SulAmérica, o lucro líquido ajustado alcançaria R$1.182,4 milhões.

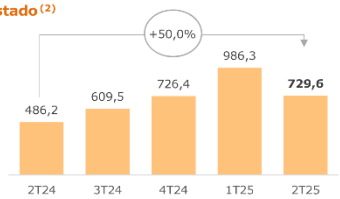
(1) *Excluindo o efeito apenas contábil da amortização do valor das carteiras assumidas da SulAmérica em combinações de negócios.*

› SULAMÉRICA

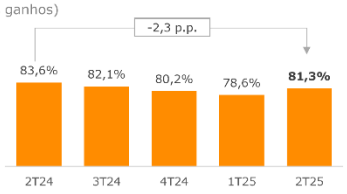
Receita líquida (1)
(R$ milhões)



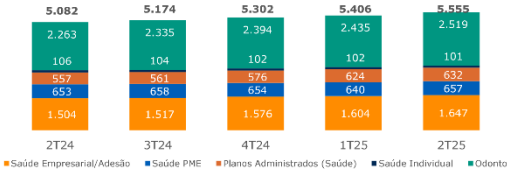
EBITDA ajustado (2)
(R$ milhões)



Sinistralidade consolidada
(% dos prêmios ganhos)



Beneficiários saúde e odonto
(em mil)



› Receita líquida aumentou +10,7% vs. 2T24, com crescimento da base de beneficiários e aumento de ticket médio de saúde.

› Sinistralidade consolidada apresenta melhora anual de 2,3 p.p. no trimestre, mantendo a trajetória consistente de normalização gradual do indicador.

(1) *Considera o resultado da Sul América Investimentos S.A. (gestão de ativos) a partir do 2T24.*
(2) *EBITDA ajustado considera a somatória do EBITDA reportado e o resultado financeiro sobre ativos vinculados.*

› ENDIVIDAMENTO

30 de junho de 2025 (R$ milhões)	
Caixa (a)	**42.409,4**
Provisões técnicas (b)	(22.605,8)
Seguros	(8.109,8)
Previdência privada	(14.496,0)
Caixa líquido de provisões técnicas[1] (a+b)	**19.803,6**
Dívida bruta[2]	**(37.101,3)**
Dívida líquida	**(17.297,6)**
Dívida líquida/ EBITDA[3] 12M	1,65x
Dívida líquida (inc. provisões seguros)	**(9.187,8)**
Div. liq. (inc. prov. seguros)/ EBITDA[4] 12M	0,99x

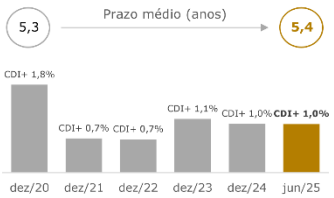
› % da dívida em moeda estrangeira: **18,5%**

› Dívida em moeda estrangeira com hedge cambial integral: **100%**

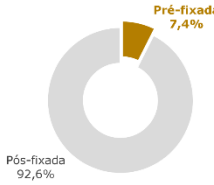
› *Covenants* ativos atrelados à índices de alavancagem: **Não há**

(1) Caixa, equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, líquido de provisões técnicas.
(2) Saldo de empréstimos, financiamentos e debêntures líquido de todos os instrumentos financeiros e derivativos de dívida. Não considera passivos de arrendamentos e contas a pagar por aquisições.
(3) EBITDA 12 meses considera EBITDA ajustado de SulAmérica a partir do 1T23.
(4) EBITDA 12 meses considera dados de SulAmérica a partir do 1T23.

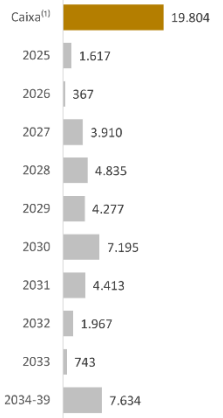
Evolução do custo médio da dívida
(em CDI+; final de período)



Composição da dívida líquida por indexadores após derivativos (jun/25)



Cronograma de amortização da dívida (principal)
(R$ milhões)



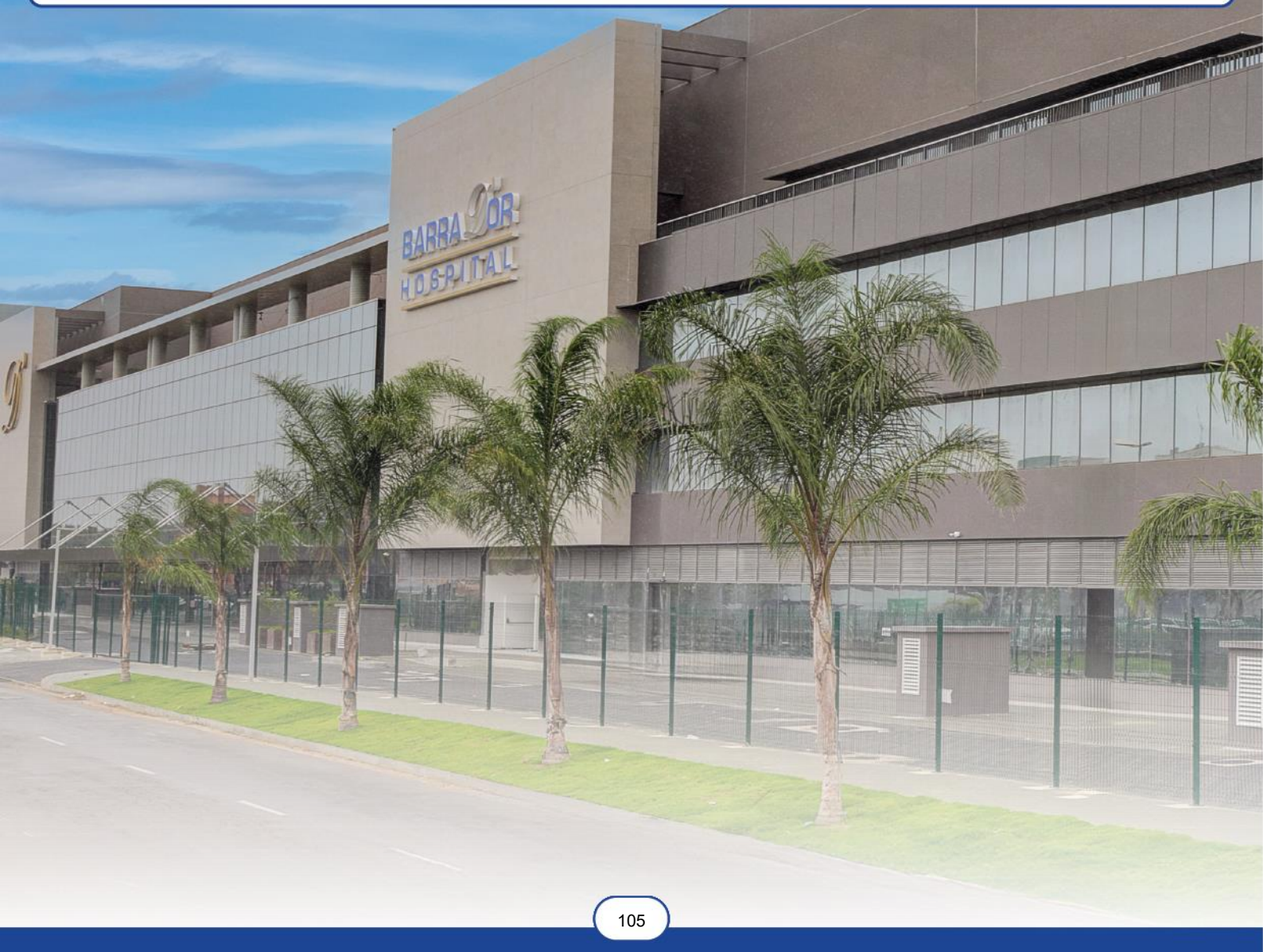




(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

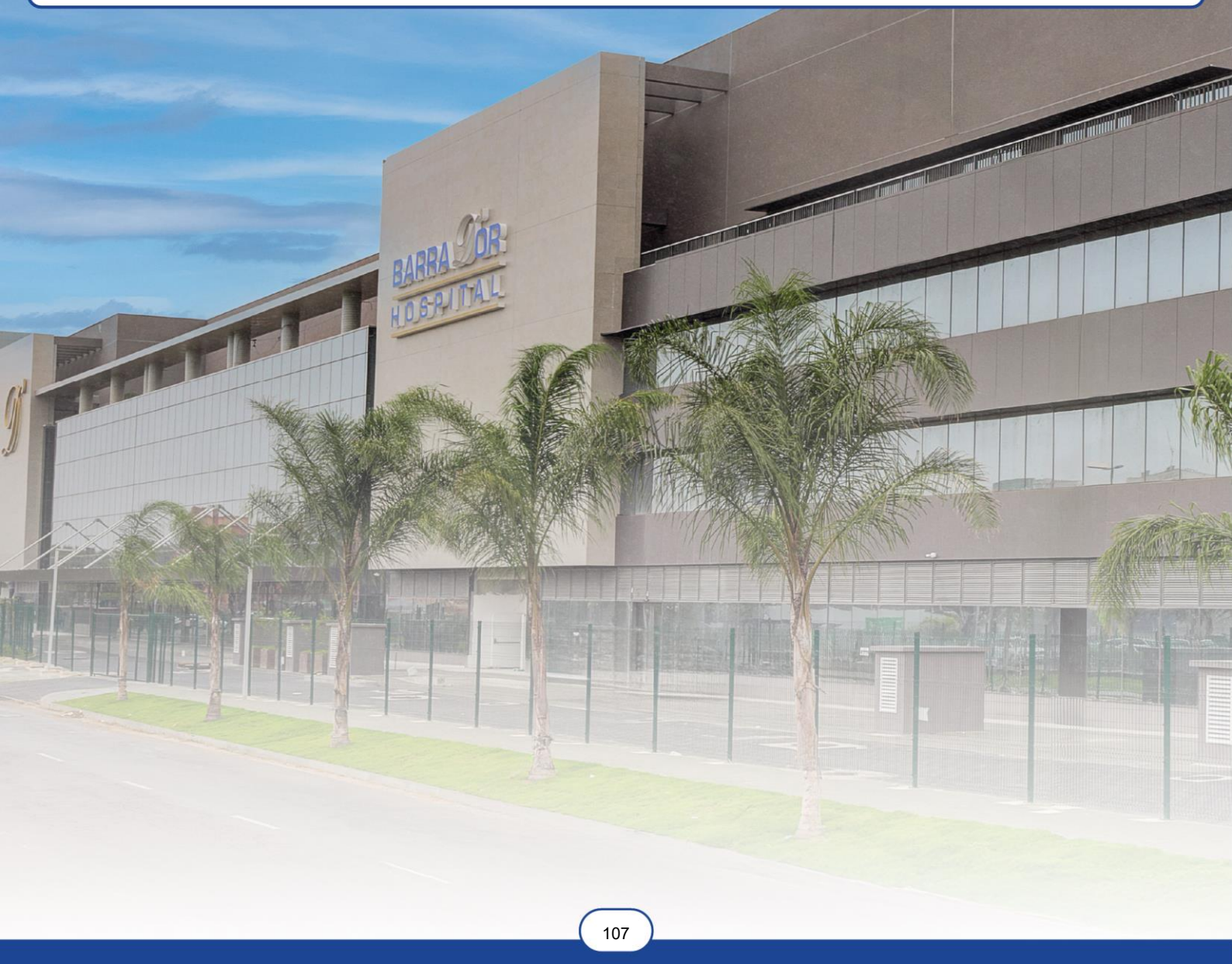
ANEXO I	Cópia do Estatuto social vigente da Securitizadora
ANEXO II	Cópia da Autorização Societária Emissora
ANEXO III	Cópia do Contrato de Cessão e Aditamento
ANEXO IV	Cópia da Escritura de Emissão de CCI e Aditamento
ANEXO V	Cópia da Termo de Securitização e Aditamento
ANEXO VI	Cópia do Estatuto Social da Devedora
ANEXO VII	Cópia do Estatuto Social da Fiadora
ANEXO VIII	Relatório de Classificação Definitivo de Risco da Agência de Classificação de Risco
ANEXO IX	Declaração da Emissora referente ao artigo 24 da Resolução CVM 160
ANEXO X	Declaração da Emissora referente ao artigo 27, inciso i, alínea "c", da Resolução CVM 160
ANEXO XI	Declaração da Instituição Custodiante nos termos da Resolução CVM 160
ANEXO XII	Declaração de inexistência de conflito de interesses do Agente Fiduciário dos CRI



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

Cópia do Estatuto social vigente da Securitizadora



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP
22/08/23

JUCESP PROTOCOLO
2.373.854/23-5

OPEA SECURITIZADORA S.A.
CNPJ nº 02.773.542/0001
NIRE 35.300.157.648

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 07 DE AGOSTO DE 2023

1. **HORA, DATA E LOCAL:** Às 10:30h do dia 07 de agosto de 2023, na sede da Opea Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, 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 a alteração do endereço da sede da Companhia.

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 Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000.

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 Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, podendo, por deliberação do Conselho de Administração, abrir e/ou fechar filiais, escritórios ou representações em qualquer parte do*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7.

JUCESP
23/08/23

território nacional ou no exterior.

(ii) a consolidação do Estatuto Social, nos termos do Anexo I da presente ata; e

(iii) 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, 07 de agosto de 2023.

(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/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7.

JUCESP
23.08.23

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Opea Securitizadora S.A., realizada em 07 de agosto de 2023.)

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

Testemunhas:

_____
Nome: Ana Carolina Briante Eiler
CPF: 420.428.228-84

_____
Nome: Kelly Cristina Vieira
CPF: 272.357.138-60

JUCESP
15
23 AGO 2023
SEDE
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO — JUCESP
MARIA CRISTINA FREI
SECRETÁRIA GERAL
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
340.626/23-9
JUCESP

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7.

JUCESP
29 DE 23

ANEXO I

ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO

CAPÍTULO I
DENOMINAÇÃO, OBJETO, DURAÇÃO E SEDE

Artigo 1º - A **OPEA SECURITIZADORA S.A.** ("Companhia") é uma sociedade anônima aberta, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pela legislação aplicável em vigor, em especial a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A.").

Artigo 2º - A Companhia tem sua sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, sendo-lhe facultado abrir e manter filiais, escritórios ou outras instalações em qualquer parte do território nacional ou do exterior, por deliberação da Assembleia Geral.

Artigo 3º - A Companhia tem por objeto:

(i) aquisição de créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico;

(ii) gestão e administração de carteiras de crédito e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico, próprias ou de terceiros;

(iii) emissão de Certificados de Recebíveis, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios que sejam compatíveis com as suas atividades;

(iv) distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão;

(v) prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7.

(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$ 22.999.478,52 (vinte e dois milhões, novecentos e noventa e nove mil, quatrocentos e setenta e oito reais e cinquenta e dois centavos), representado por 8.401.200 (oito milhões, quatrocentos e uma mil e duzentas) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo Único - Cada ação ordinária dará direito a um voto nas Assembleias Gerais.

Artigo 6º - A Companhia fica autorizada a aumentar o capital social até que este atinja R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), mediante a emissão de ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, por meio de deliberação do Conselho de Administração, independentemente de reforma estatutária.

Parágrafo Primeiro - Dentro do limite do capital autorizado, o Conselho de Administração poderá deliberar a emissão de bônus de subscrição, observado o disposto no Capítulo VI da Lei das S.A.

Parágrafo Segundo - Desde que realizados ¾ (três quartos) do capital social, o Conselho de Administração poderá aumentá-lo dentro dos limites do capital autorizado, mediante subscrição pública ou particular de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, 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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7.

JUCESP
23.08.23

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.

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.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7.

JUCESP
29/08/23

Artigo 12 - Os acionistas poderão fazer-se representar nas Assembleias Gerais por procurador constituído há menos de 1 (um) ano, que seja acionista, administrador da Companhia, advogado ou instituição financeira, observado o disposto no parágrafo segundo do Artigo 13 do presente Estatuto.

Artigo 13 - A Assembleia Geral será presidida por qualquer dos membros do Conselho de Administração ou, na sua falta, por um dos acionistas da Companhia, cabendo a escolha à maioria dos acionistas presentes. O Presidente da Assembleia Geral convidará um acionista, membro do Conselho de Administração ou Diretor, dentre os presentes, para secretariar os trabalhos.

Parágrafo Primeiro - O edital de convocação poderá condicionar a presença do acionista na Assembleia Geral, além dos requisitos previstos em lei, ao depósito na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral, do comprovante expedido pela instituição depositária.

Parágrafo Segundo - O edital de convocação também poderá condicionar a representação, por procurador, do acionista na Assembleia Geral, a que o depósito do respectivo instrumento de mandato seja efetuado na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral.

Artigo 14 - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pelo voto afirmativo da maioria dos acionistas presentes, exceto nos casos em que a lei, este Estatuto Social e/ou os acordos de acionistas registrados nos livros da Companhia prevejam *quorum* maior de aprovação.

CAPÍTULO IV
ADMINISTRAÇÃO

Artigo 15 - A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria.

Parágrafo Primeiro - Os membros do Conselho de Administração e os Diretores serão investidos nos seus cargos nos 30 (trinta) dias subsequentes às suas eleições, mediante assinatura de termo de posse lavrado nos livros mantidos pela Companhia para esse fim e permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7.

JUCESP
23/08/23

Parágrafo Segundo - Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria estão obrigados, sem prejuízo dos deveres e responsabilidades a eles atribuídos por lei, a manter reserva sobre todos os negócios da Companhia, devendo tratar como sigilosas todas as informações a que tenham acesso e que digam respeito à Companhia, seus negócios, funcionários, administradores, acionistas ou contratados e prestadores de serviços, obrigando-se a usar tais informações no exclusivo e melhor interesse da Companhia. Os administradores, ao tomarem posse de seus cargos, deverão assinar Termo de Confidencialidade, assim como zelar para que a violação à obrigação de sigilo não ocorra por meio de subordinados ou terceiros.

Artigo 16 - A Assembleia Geral estabelecerá a remuneração anual global dos administradores, nesta incluídos os benefícios de qualquer natureza e as verbas de representação, tendo em conta suas responsabilidades, o tempo dedicado às suas funções, sua competência e reputação profissional e o valor dos seus serviços no mercado, cabendo ao Conselho de Administração a distribuição da remuneração fixada.

Seção I
Conselho de Administração

Artigo 17 - O Conselho de Administração será composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 6 (seis) membros, cujo prazo de gestão será unificado e terá a duração de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Artigo 18 - Caberá à Assembleia Geral eleger os membros do Conselho de Administração da Companhia e indicar, dentre eles, o seu Presidente e Vice-Presidente.

Artigo 19 - O Conselho de Administração reunir-se-á sempre que convocado pelo seu Presidente, pelo Vice-Presidente ou pela maioria de seus membros. A convocação deverá ser enviada a todos os membros do Conselho por carta, telegrama, fac-símile, ou e-mail com aviso de recebimento, com, no mínimo 3 (três) dias úteis de antecedência.

Parágrafo Primeiro - As reuniões do Conselho de Administração somente serão consideradas validamente instaladas se contarem com a presença de, no mínimo, a maioria de seus membros.

Parágrafo Segundo - É facultado a qualquer dos membros do Conselho de

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7.
Registro

JUCESP
29 DE 29

Administração fazer-se representar por outro conselheiro nas reuniões às quais não puder comparecer, desde que a outorga de poderes de representação seja efetuada mediante instrumento firmado por escrito, com as instruções de voto, que deverá ser entregue ao Presidente do Conselho de Administração, observado o disposto no Artigo 20, abaixo.

Parágrafo Terceiro - Os membros do Conselho de Administração poderão participar das reuniões por intermédio de conferência telefônica, videoconferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao Presidente do Conselho de Administração por carta, fac-símile ou meio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o Presidente do Conselho de Administração ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro, observado o disposto no Artigo 20, abaixo.

Artigo 20 - O Presidente do Conselho de Administração será substituído nas suas ausências e impedimentos temporários pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração, ou, na falta deste, por outro conselheiro indicado pelo Presidente do Conselho de Administração e, não havendo indicação, por escolha dos demais membros do Conselho de Administração. Em suas ausências ou impedimentos temporários, cada um dos demais membros do Conselho de Administração indicará, dentre seus pares, aquele que o substituirá. O substituto acumulará o cargo e as funções do substituído.

Parágrafo Primeiro - Em caso de vacância de qualquer cargo de conselheiro, que não o Presidente do Conselho de Administração, o substituto será nomeado pelos conselheiros remanescentes e servirá até a primeira Assembleia Geral, na qual deverá ser eleito o novo conselheiro pelo período remanescente do prazo de gestão do conselheiro substituído.

Parágrafo Segundo - No caso de vaga do cargo de Presidente do Conselho de Administração, assumirá o Vice-Presidente do Conselho de Administração, que permanecerá no cargo até que o Conselho de Administração escolha o seu titular, cumprindo, o substituto, gestão pelo prazo restante.

Artigo 21 - O Conselho de Administração poderá determinar a criação de comitês de assessoramento destinados a auxiliar os respectivos membros do Conselho de Administração, bem como definir a respectiva composição e atribuições específicas.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7.

JUCESP
23.08.23

Artigo 22 - As matérias submetidas ao Conselho de Administração da Companhia serão aprovadas por maioria dos seus membros, exceto pelas matérias previstas no Artigo 23, itens (ii), (vii), (viii), (ix), (x), (xi) e (xii), abaixo, as quais dependerão da unanimidade dos membros do Conselho de Administração. Não haverá voto de qualidade.

Artigo 23 - Compete ao Conselho de Administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Companhia, sem prejuízo de outras definidas por lei:

(i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;

(ii) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições, observado o que a respeito dispuser o presente Estatuto Social;

(iii) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos;

(iv) convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente, ou no caso do art. 132 da Lei das S.A.;

(v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da diretoria;

(vi) deliberar sobre a emissão de ações ou de bônus de subscrição, nos termos do Artigo 6º e respectivos Parágrafos deste Estatuto Social;

(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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7.

JUCESP
23 08 23

(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.

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7.

JUCESP
23 08 23

final do prazo de gestão do Diretor substituído.

Parágrafo Primeiro - Nas suas ausências ou impedimentos temporários, o Diretor Presidente e o Diretor Vice-Presidente substituir-se-ão reciprocamente. Na ausência ou impedimento de ambos, o Conselho de Administração designará os respectivos substitutos.

Parágrafo Segundo - No caso de ausência ou impedimento temporário de qualquer outro Diretor, as funções a ele atribuídas serão desempenhadas temporária e cumulativamente pelo Diretor designado pelo Diretor Presidente.

Artigo 27 - Os Diretores desempenharão suas funções de acordo com o objeto social da Companhia e de modo a assegurar a condução normal de seus negócios e operações com estrita observância das disposições deste Estatuto Social e das resoluções das Assembleias Gerais de acionistas e do Conselho de Administração.

Artigo 28 - Competem à Diretoria as atribuições que a lei, o Estatuto Social e o Conselho de Administração lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento regular da Companhia, podendo o Conselho de Administração estabelecer atribuições específicas para os cargos de Diretoria.

Artigo 29 - Nos atos e operações que importem responsabilidade ou obrigação para a Companhia ou que exonere terceiros de obrigações para com a Companhia, incluindo o uso do nome empresarial, a Companhia deverá ser representada por: **(a)** quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto; ou **(b)** quaisquer 2 (dois) Procuradores, em conjunto; ou **(c)** qualquer Diretor em conjunto com 1 (um) Procurador, observados os parágrafos abaixo.

Parágrafo Primeiro - Independentemente dos limites de representação acima estipulados, a representação da Companhia **(a)** perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, o Banco Central do Brasil – BACEN, a Secretaria da Receita Federal – SRF, a Caixa Econômica Federal – CEF, o Instituto Nacional de Seguridade Social – INSS, a Bolsa de Valores, a Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos – CETIP, ou quaisquer outros órgãos públicos em geral, federais, estaduais ou municipais, ou demais instituições públicas ou privadas; **(b)** para fins de liberação de garantias outorgadas em favor da Companhia, inclusive garantias que recaiam sobre imóveis (tais como hipoteca ou alienação fiduciária); bem como **(c)** em todos e quaisquer documentos relacionados à emissões de Certificados de Recebíveis, poderá ser realizada por quaisquer 2 (dois) Diretores em conjunto, ou por qualquer Diretor em

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7.

JUCESP
29/08/23

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.

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7.

JUCESP
23/08/23

respectiva remuneração, observando-se que o mandato dos membros do Conselho Fiscal terminará na data da primeira Assembleia Geral Ordinária realizada após sua instalação.

CAPÍTULO VI
EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 33 - O exercício social terminará no dia 31 de dezembro de cada ano, data em que serão levantados o balanço geral e os demais demonstrativos exigidos por lei. O balanço será auditado por auditores independentes registrados junto à Comissão de Valores Mobiliários.

Parágrafo Primeiro - A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, poderá levantar balanços semestrais, trimestrais ou mensais, bem como declarar dividendos à conta de lucros apurados nesses balanços, respeitado o disposto no 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.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7.

JUCESP
23.08.23

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 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.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7

JUCESP
29 08 23

CAPÍTULO IX
RESOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

Artigo 37 - A Companhia e seus acionistas obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas neste Estatuto Social, nos eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia, na Lei das S.A. e das demais normas aplicáveis.

Artigo 38 - A arbitragem deverá ser conduzida e administrada conforme as regras vigentes constantes do Regulamento de Arbitragem do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá e administrada pelo próprio Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, e observados os dispositivos da Lei 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.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7.

JUCESP
29 08 20

Parágrafo Quinto - Qualquer documento ou informação divulgada no curso do procedimento arbitral terá caráter confidencial, obrigando-se as partes interessadas e o(s) árbitro(s) a ser(em) nomeado(s) a não transmiti-la para terceiros, salvo na hipótese de existência de previsão legal que obrigue a divulgação do documento ou informação. As informações acerca da existência, propositura e andamento do procedimento arbitral também terão caráter confidencial, exceto se a sua divulgação for exigida de acordo com a legislação aplicável.

Parágrafo Sexto - A sentença arbitral obrigará as partes interessadas e não estará sujeita a qualquer recurso judicial ou administrativo. A sentença arbitral deverá ser proferida por escrito e devidamente fundamentada. Os custos do procedimento arbitral, incluindo honorários de advogados e despesas, serão suportados de acordo com a forma determinada pelo tribunal arbitral, salvo se as partes optarem por outra forma em comum acordo e por escrito.

Parágrafo Sétimo - Durante o curso do procedimento arbitral, as partes interessadas deverão continuar a cumprir com as suas respectivas obrigações estabelecidas por lei, neste Estatuto Social e em Acordo de Acionistas.

CAPÍTULO X
FORO

Artigo 39 - Observado o disposto no Capítulo IX, os acionistas elegem o foro da Comarca de São Paulo, 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/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7.

JUCESP
23 08 23

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: 3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7

O presente documento pode conter assinaturas não ICP Brasil.

Documento assinado 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)

Ana Carolina Briante Eiler - Testemunha (CPF 420.428.228-84)

Kelly Cristina Vieira - Testemunha (CPF 272.357.138-60)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7

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/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7.

Declaração

Eu, FLAVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE, portador da Cédula de Identidade nº 60.917.105-7, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 052.718.227-37, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) Rua Hungria, 1240, 1º-CJ. 12, Jardim Europa, SP, São Paulo, CEP 01455-000, para exercer suas atividades regularmente, **DEVERÁ OBTER** parecer municipal sobre a viabilidade de instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2º, do Decreto Estadual nº 56.660/2010, bem como **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa – Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

FLAVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE

RG: 60.917.105-7

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ALH6T-77K4Y-3LB3W-ETLK5.

Declaração

Eu, FLAVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE, portador da Cédula de Identidade nº 60.917.105-7, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 052.718.227-37, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) Rua Hungria, 1240, 1º-CJ. 12, Jardim Europa, SP, São Paulo, CEP 01455-000, para exercer suas atividades regularmente, **DEVERÁ OBTER** parecer municipal sobre a viabilidade de instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2º, do Decreto Estadual nº 56.660/2010, bem como **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa – Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

FLAVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE

RG: 60.917.105-7

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ALH6T-77K4Y-3LB3W-ETLK5.

JUCESP
29 08 23

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: ALH6T-77K4Y-3LB3W-ETLK5

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)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ALH6T-77K4Y-3LB3W-ETLK5

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

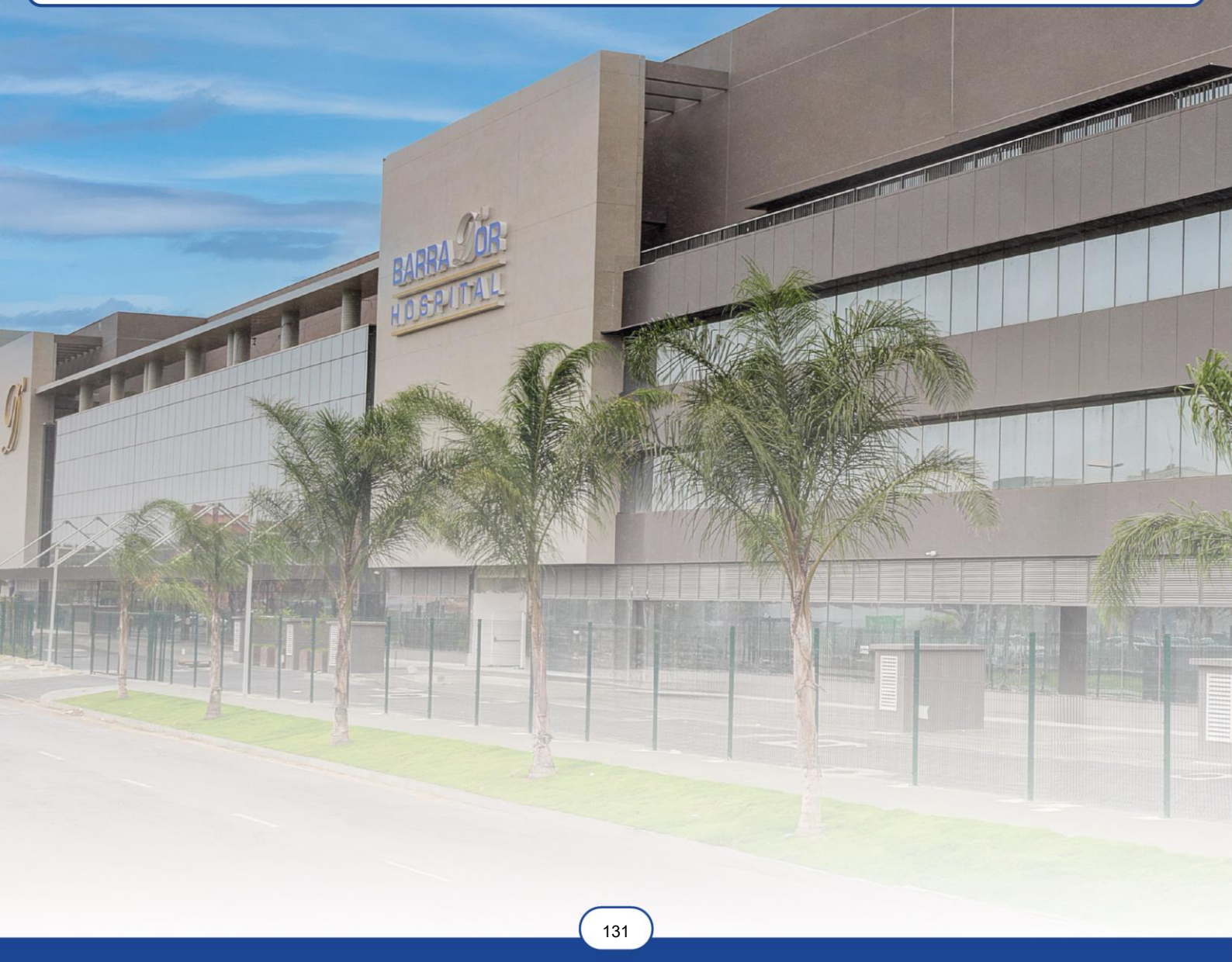
https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ALH6T-77K4Y-3LB3W-ETLK5.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

Cópia da Autorização Societária Emissora



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM 30 DE ABRIL DE 2024

1. **Hora, Data e Local:** Às 11h do dia 30 de abril de 2024, na sede da Opea Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

2. **Convocação e Presença:** Dispensada a convocação, em razão da presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia.

3. **Mesa:** (i) Presidente: Flávia Palacios Mendonça Bailune; (ii) Secretário: Eduardo Trajber Waisbich.

4. **Ordem do Dia:** Deliberar sobre:

(i) a reeleição dos membros da Diretoria da Companhia; e

(ii) demais assuntos de interesse do Conselho de Administração.

5. **Deliberações:** Após exame e discussão das matérias constantes da Ordem do Dia, os membros do Conselho de Administração da Companhia decidiram e aprovaram, por unanimidade de votos dos presentes, sem quaisquer ressalvas e restrições:

(i) reeleger a Sra. **Flávia Palácios Mendonça Bailune**, brasileira, casada, economista, portadora da Cédula de Identidade RG nº 60.917.105-7 (SSP/SP), inscrita no CPF sob o nº 052.718.227-37, com endereço comercial na sede da Companhia, ao cargo de Diretora Presidente, cumulando com o cargo de Diretora de Relações com Investidores, com mandato unificado até a Assembleia Geral Ordinária da Companhia que aprovar as contas referentes ao exercício social a se encerrar em 31 de dezembro de 2025, prevista para ocorrer até o dia 30 de abril de 2026.

(ii) reeleger o Sr. **Eduardo Trajber Waisbich**, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 35.599.267-X (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 354.775.038-58, com endereço comercial na sede da Companhia, ao cargo de Diretor Vice-Presidente, cumulando com o cargo de Diretor Financeiro e

Clicksign ad7d79a8-dc08-4402-a748-002959dcab8f

JUCESP
16.08.24

Diretor de Compliance, com mandato unificado até a Assembleia Geral Ordinária da Companhia que aprovar as contas referentes ao exercício social a se encerrar em 31 de dezembro de 2025, prevista para ocorrer até o dia 30 de abril de 2026.

(iii) reeleger o Sr. **Thiago Faria Silveira**, brasileiro, solteiro, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 22.366.436-8 (DICRJ), inscrito no CPF sob o nº 137.685.467-80, com endereço comercial na sede da Companhia, ao cargo de Diretor de Securitização, com mandato unificado até a Assembleia Geral Ordinária da Companhia que aprovar as contas referentes ao exercício social a se encerrar em 31 de dezembro de 2025, prevista para ocorrer até o dia 30 de abril de 2026;

(iv) reeleger o Sr. **Marcelo Leitão da Silveira**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 50.941.829-6 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 021.590.957-70, com endereço comercial na sede da Companhia, como Diretor de Distribuição, com mandato unificado até a Assembleia Geral Ordinária da Companhia que aprovar as contas referentes ao exercício social a se encerrar em 31 de dezembro de 2025, prevista para ocorrer até o dia 30 de abril de 2026.

Os Diretores ora reeleitos no item acima **(1)** declaram, sob as penas da lei, não estarem impedidos de exercer a administração da Companhia por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrarem sob os efeitos dela, ou de penas que vedem, ainda que temporariamente, acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública ou propriedade, dessa forma não estando incursos em quaisquer crimes previstos em lei que os impeçam de exercerem atividade mercantil, estando cientes do disposto no artigo 147 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A."); **(2)** tomarão posse, nesta data, mediante assinatura dos Termos de Posse constantes do **Anexo I** à presente, os quais ficarão arquivados na sede da Companhia; e **(3)** exercerão seu mandato de forma unificada ao mandato vigente, encerrando-se, portanto, na data da Assembleia Geral Ordinária da Companhia que aprovar as contas referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023. Em virtude das deliberações aprovadas nos itens (i) e (ii) acima, a Diretoria da Companhia passa, portanto, a ter seguinte composição:

(a) **Flávia Palácios Mendonça Bailune**, brasileira, casada, economista, portadora da Cédula de Identidade RG nº 60.917.105-7 (SSP/SP), inscrita no CPF sob o nº 052.718.227-37, com endereço comercial na sede da Companhia, como Diretora

Clicksign ad7d79a8-dc08-4402-a743-002959dcab9f

JUCESP
19.08.24

Presidente e Diretora de Relações com Investidores;

(b) **Eduardo Trajber Waisbich**, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 35.599.267-X (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 354.775.038-58, com endereço comercial na sede da Companhia, como Diretor Vice-Presidente, Diretor Financeiro e Diretor de Compliance;

(c) **Thiago Faria Silveira**, brasileiro, solteiro, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 22.366.436-8 (DICRJ), inscrito no CPF sob o nº 137.685.467-80, com endereço comercial na sede da Companhia, ao cargo de Diretor de Securitização; e

(d) **Marcelo Leitão da Silveira**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 50.941.829-6 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 021.590.957-70, com endereço comercial na sede da Companhia, como Diretor de Distribuição.

6. **Encerramento e Lavratura da Ata:** Nada mais havendo a ser tratado, foi oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, foram encerrados os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura da presente ata, a qual foi lida, achada conforme, e assinada pelo Presidente e Secretário da Mesa.

A presente é cópia fiel da ata original lavrada em livro próprio.

São Paulo, 30 de abril de 2024.

As assinaturas seguirão na próxima página

Clicksign ad7d79a8-dc08-4402-a743-002959dcab9f

JUCESP
16/08/24

(Página de Assinaturas da Ata da Reunião do Conselho de Administração da Opea Securitizadora S.A., realizada em 30 de abril de 2024.)

Mesa:

Flávia Palácios Mendonça Bailune
Presidente

Eduardo Trajber Waisbich
Secretário

Diretores reeleitos:

FLAVIA PALACIOS MENDONÇA BAILUNE
Diretora Presidente e Diretora de Relações com Investidores

EDUARDO TRAJBER WAISBICH
Diretor Vice-Presidente, Diretor Financeiro e Diretor de Compliance

THIAGO FARIA SILVEIRA
Diretor de Securitização

MARCELO LEITÃO DA SILVEIRA
Diretor de Distribuição

Membros do Conselho de Administração da Companhia:

FLÁVIA PALACIOS MENDONÇA BAILUNE

THOMAS JOSEPH MCDONALD

MÁRIO LINS ESTEVAM DE BARROS

JUCESP
03
16 AGO 2024
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
MARIA CRISTINA FREI
SECRETÁRIA GERAL
305.450/24-4
JUCESP

Clicksign ad7d79a8-dc08-4402-a743-002959dcab9f

JUCESP
16.08.24
ANEXO I

À Ata da Reunião do Conselho de Administração da Opea Securitizadora S.A., realizada em 30 de abril de 2024

TERMO DE POSSE E DECLARAÇÃO DE DESEMPEDIMENTO

Flávia Palácios Mendonça Bailune, brasileira, casada, economista, portadora da Cédula de Identidade RG nº 60.917.105-7 (SSP/SP), inscrita no CPF sob o nº 052.718.227-37, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, neste ato toma posse no cargo de Diretora Presidente e Diretora de Relações com Investidores da Opea Securitizadora S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, registrada na Junta Comercial de São Paulo sob o NIRE 35.300.157.648 ("Companhia"), para o qual foi eleita na Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada nesta data para um mandato até a Assembleia Geral Ordinária da Companhia que aprovar as contas referentes ao exercício social a se encerrar em 31 de dezembro de 2025, prevista para ocorrer até o dia 30 de abril de 2026, com início nesta data, assinando o presente Termo de Posse e Declaração de Desimpedimento, para todos os fins de direito, declarando não estar impedida de exercer a administração da Companhia, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade, atendendo, portanto, a todos os requisitos previstos no artigo 147 e parágrafos da Lei nº 6.404 de 15 de fevereiro de 1976, conforme alterada.

São Paulo, 30 de abril de 2024.

_____

FLAVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE

Clicksign ad7d79a8-dc08-4402-a743-002959dcab9f

JUCESP

16.703

TERMO DE POSSE E DECLARAÇÃO DE DESEMPEDIMENTO

Eduardo Trajber Waisbich, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 35.599.267-X (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 354.775.038-58, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, neste ato toma posse ao cargo Diretor Vice-Presidente, Diretor Financeiro e Diretor de Compliance da Opea Securitizadora S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, registrada na Junta Comercial de São Paulo sob o NIRE 35.300.157.648 ("Companhia"), para o qual foi eleito na Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada nesta data para um mandato até a Assembleia Geral Ordinária da Companhia que aprovar as contas referentes ao exercício social a se encerrar em 31 de dezembro de 2025, prevista para ocorrer até o dia 30 de abril de 2026, com início nesta data, assinando o presente Termo de Posse e Declaração de Desimpedimento, para todos os fins de direito, declarando não estar impedido de exercer a administração da Companhia, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade, atendendo, portanto, a todos os requisitos previstos no artigo 147 e parágrafos da Lei nº 6.404 de 15 de fevereiro de 1976, conforme alterada.

São Paulo, 30 de abril de 2024.

_____

EDUARDO TRAJBER WAISBICH

Clicksign ad7d79a8-dc08-4402-a743-002959dcab9f

JUCESP

TERMO DE POSSE E DECLARAÇÃO DE DESEMPEDIMENTO

Thiago Faria Silveira, brasileiro, solteiro, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 22.366.436-8 (DICRJ), inscrito no CPF sob o nº 137.685.467-80, com endereço comercial na sede da Companhia, ao cargo de Diretor de Securitização da Opea Securitizadora S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, registrada na Junta Comercial de São Paulo sob o NIRE 35.300.157.648 ("Companhia"), para o qual foi eleito na Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada nesta data para um mandato até a Assembleia Geral Ordinária da Companhia que aprovar as contas referentes ao exercício social a se encerrar em 31 de dezembro de 2025, prevista para ocorrer até o dia 30 de abril de 2026, com início nesta data, assinando o presente Termo de Posse e Declaração de Desimpedimento, para todos os fins de direito, declarando não estar impedido de exercer a administração da Companhia, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade, atendendo, portanto, a todos os requisitos previstos no artigo 147 e parágrafos da Lei nº 6.404 de 15 de fevereiro de 1976, conforme alterada.

São Paulo, 30 de abril de 2024.

_____

THIAGO FARIA SILVEIRA

Clicksign ad7d79a8-dc08-4402-a742-002959dcab9f

JUCESP

16.08.24

TERMO DE POSSE E DECLARAÇÃO DE DESEMPEDIMENTO

Marcelo Leitão da Silveira, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 50.941.829-6 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 021.590.957-70, com endereço comercial na sede da Companhia, ao cargo de Diretor de Distribuição da Opea Securitizadora S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, registrada na Junta Comercial de São Paulo sob o NIRE 35.300.157.648 ("Companhia"), para o qual foi eleito na Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada nesta data para um mandato até a Assembleia Geral Ordinária da Companhia que aprovar as contas referentes ao exercício social a se encerrar em 31 de dezembro de 2025, prevista para ocorrer até o dia 30 de abril de 2026, com início nesta data, assinando o presente Termo de Posse e Declaração de Desimpedimento, para todos os fins de direito, declarando não estar impedido de exercer a administração da Companhia, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade, atendendo, portanto, a todos os requisitos previstos no artigo 147 e parágrafos da Lei nº 6.404 de 15 de fevereiro de 1976, conforme alterada.

São Paulo, 30 de abril de 2024.

_____

MARCELO LEITÃO DA SILVEIRA

Clicksign ad7d79a8-dc08-4402-a743-002959dcab9f

OPEA Securitizadora_ARCA_Reeleicao_Diretoria_2024 - RevJur 22.04.24.pdf

Document number #ad7d79a8-dc08-4402-a743-002959dcab9f
Hash of the original document (SHA256): bc0fc7ca60d6de2e706dfaac0d26a8622c8b51e914d96145b8ee4a3fe4580b22
Hash of the PAdES (SHA256): 201288522976fe0b9f07165eda74ea9e01383b563ded108e958ebdb92984fd47

Signatures

4 digital signatures and 2 electronic signatures

Thiago Faria Silveira
CPF: 137.685.467-80
Signed on May 03 2024 at 10:45:51
Issued by AC Certisign RFB G5- with ICP-Brasil Digital certificate valid until Jun 22 2025

Eduardo Trajber Waisbich
CPF: 354.775.038-58
Signed on May 09 2024 at 18:45:20
Issued by AC SAFEWEB RFB v5- with ICP-Brasil Digital certificate valid until Aug 12 2027

Thomas Joseph McDonald
Signed on Apr 30 2024 at 23:46:56

Marcelo Leitão da Silveira
CPF: 021.590.957-70
Signed on May 03 2024 at 15:57:23
Issued by AC SAFEWEB RFB v5- with ICP-Brasil Digital certificate valid until Aug 16 2027

Mario Lins Estevam de Barros
CPF: 295.431.338-24
Signed on May 03 2024 at 18:43:27

Flavia Palacios Mendonça Bailune
CPF: 052.718.227-37
Signed on May 09 2024 at 16:44:08
Issued by AC SAFEWEB RFB v5- with ICP-Brasil Digital certificate valid until Aug 16 2027

Log

Apr 30, 2024 15:37	Sender with email cedoc@opeacapital.com linked to Account c4d6f436-b06d-47ae-9fb2-aa5d3c192277 created this document ad7d79a8-dc08-4402-a743-002959dcab9f. Deadline: May 30, 2024 (15:37). Auto-close after the last signature: enabled. Language: Brazilian portuguese.
Apr 30, 2024 15:54	Sender with email cedoc@opeacapital.com linked to Account c4d6f436-b06d-47ae-9fb2-aa5d3c192277 made a change to the signature process. Language: English.
Apr 30, 2024 15:54	Sender with email cedoc@opeacapital.com linked to Account c4d6f436-b06d-47ae-9fb2-aa5d3c192277 added to the Signature List: thiago.faria@opeacapital.com to sign, by E-mail, with the following authentication factors: ICP Brasil certificate; Name; Brazilian Social Security Number (CPF); IP address. Data informed by Sender to authenticate signatory: name Thiago Faria Silveira and Brazilian Social Security Number (CPF) 137.685.467-80.
Apr 30, 2024 15:54	Sender with email cedoc@opeacapital.com linked to Account c4d6f436-b06d-47ae-9fb2-aa5d3c192277 added to the Signature List: flavia.palacios@opeacapital.com to sign, by E-mail, with the following authentication factors: ICP Brasil certificate; Name; Brazilian Social Security Number (CPF); IP address. Data informed by Sender to authenticate signatory: name Flavia Palacios Mendonça Bailune and Brazilian Social Security Number (CPF) 052.718.227-37.
Apr 30, 2024 15:54	Sender with email cedoc@opeacapital.com linked to Account c4d6f436-b06d-47ae-9fb2-aa5d3c192277 added to the Signature List: mb@jaguargrowth.com to sign, by E-mail, with the following authentication factors: Token by E-mail; Name; Brazilian Social Security Number (CPF); IP address. Data informed by Sender to authenticate signatory: name Mario Lins Estevam de Barros.
Apr 30, 2024 15:54	Sender with email cedoc@opeacapital.com linked to Account c4d6f436-b06d-47ae-9fb2-aa5d3c192277 added to the Signature List: marcelo.leitao@opeacapital.com to sign, by E-mail, with the following authentication factors: ICP Brasil certificate; Name; Brazilian Social Security Number (CPF); IP address. Data informed by Sender to authenticate signatory: name Marcelo Leitão da Silveira and Brazilian Social Security Number (CPF) 021.590.957-70.
Apr 30, 2024 15:54	Sender with email cedoc@opeacapital.com linked to Account c4d6f436-b06d-47ae-9fb2-aa5d3c192277 added to the Signature List: eduardo@opeacapital.com to sign, by E-mail, with the following authentication factors: ICP Brasil certificate; Name; Brazilian Social Security Number (CPF); IP address. Data informed by Sender to authenticate signatory: name Eduardo Trajber Waisbich and Brazilian Social Security Number (CPF) 354.775.038-58.
Apr 30, 2024 15:54	Sender with email cedoc@opeacapital.com linked to Account c4d6f436-b06d-47ae-9fb2-aa5d3c192277 added to the Signature List: tm@jaguargrowth.com to sign, by E-mail, with the following authentication factors: Token by E-mail; Name; IP address. Data informed by Sender to authenticate signatory: name Thomas Joseph McDonald.
Apr 30, 2024 23:47	Thomas Joseph McDonald signed. Authentication factors: Token by E-mail tm@jaguargrowth.com. IP: 206.194.251.156. Electronic signature tool version 1.841.1 accessed through https://app.clicksign.com.
May 03, 2024 10:46	Thiago Faria Silveira signed. Authentication factors: ICP Brasil certificate, type A3 e-cpf. Brazilian Social Security Number (CPF) as informed: 137.685.467-80. IP: 177.92.77.98. Electronic signature tool version 1.844.0 accessed through https://app.clicksign.com.
May 03, 2024 15:58	Marcelo Leitão da Silveira signed. Authentication factors: ICP Brasil certificate, type A3 e-cpf. Brazilian Social Security Number (CPF) as informed: 021.590.957-70. IP: 177.92.77.98. Electronic signature tool version 1.845.0 accessed through https://app.clicksign.com.

May 03, 2024 18:44	Mario Lins Estevam de Barros signed. Authentication factors: Token by E-mail mb@jaguargrowth.com. Brazilian Social Security Number (CPF) as informed: 295.431.338-24. IP: 189.120.97.88. Location shared by electronic device: latitude -23.60588 and longitude -46.667134. URL to open location on map: https://app.clicksign.com/location. Electronic signature tool version 1.845.0 accessed through https://app.clicksign.com.
May 09, 2024 16:45	Flavia Palacios Mendonça Bailune signed. Authentication factors: ICP Brasil certificate, type A3 e-cpf. Brazilian Social Security Number (CPF) as informed: 052.718.227-37. IP: 177.92.77.98. Location shared by electronic device: latitude -23.568532 and longitude -46.693768. URL to open location on map: https://app.clicksign.com/location. Electronic signature tool version 1.853.0 accessed through https://app.clicksign.com.
May 09, 2024 18:46	Eduardo Trajber Waisbich signed. Authentication factors: ICP Brasil certificate, type A3 e-cpf. Brazilian Social Security Number (CPF) as informed: 354.775.038-58. IP: 82.63.101.85. Electronic signature tool version 1.853.0 accessed through https://app.clicksign.com.
May 09, 2024 18:46	Signature process finalized automatically. Reason: auto-close after the last signature enabled. Signature process completed for document ad7d79a8-dc08-4402-a743-002959dcab9f.

Signed document with legal validity.
To check the legality, go to https://validador.clicksign.com and use the password generated by the signatories or send this PDF file.
Digital and electronic signatures have legal validity provided by Provisional Measure nº 2200-2 / 2001

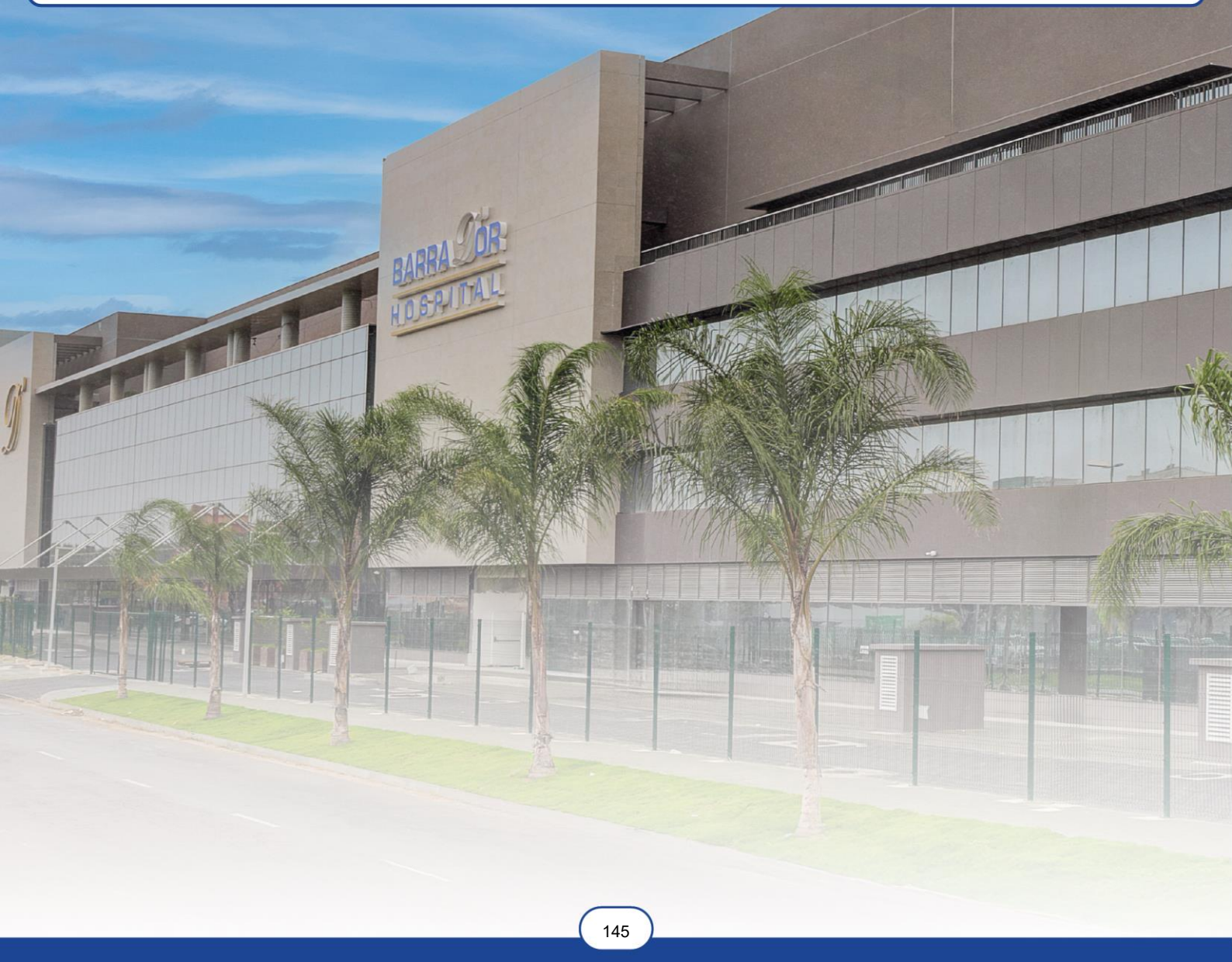
This Log is exclusive and should be considered part of document number ad7d79a8-dc08-4402-a743-002959dcab9f, with the effects prescribed in the Clicksign Terms of Use, available at www.clicksign.com.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REDE D'OR

ANEXO III

Cópia do Contrato de Cessão e Aditamento



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: A1151D16-72ED-47BD-AB8E-9BB5120FE655

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* ("**Contrato de Cessão**" ou "**Contrato**"):

(1) **FLOEMA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Vilela, n.º 655, Sala Floema, Tatuapé, CEP 03314-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o n.º 05.862.614/0001-04, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35.218.497.422, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Cedente**");

(2) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 1° andar, conjunto 12, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, com seus atos constitutivos devidamente registrados na JUCESP sob o NIRE 35300157648, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Cessionária**" ou "**Securitizadora**");

(3) **GNI64 RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**., sociedade empresária limitada com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Voluntários da Pátria, n.º 138, bloco 1, loja 201, Botafogo, CEP 22.270-010, inscrita no CNPJ sob o n.º 47.548.932/0001-37, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro ("**JUCERJA**") sob o NIRE 33.2.1216683-0, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Devedora**"); e

(4) **REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, na categoria A, em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Francisco Marengo, nº 1312, CEP 03313-000, inscrita no CNPJ sob o nº 06.047.087/0001-39, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.3.00318099, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Fiadora**").

A Cedente, a Cessionária, a Devedora e a Fiadora denominados, em conjunto, como "**Partes**" e, individualmente, como "**Parte**".

Considerando que:

(A) em 26 de agosto de 2025, a Cedente, na qualidade de vendedora, a Devedora, na qualidade de compradora, e a Fiadora celebraram a "*Escritura Pública de Venda e Compra*" ("**Escritura de Compra e Venda**"), por meio da qual a Cedente vendeu e a Devedora comprou o imóvel localizado na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, devidamente descrito e caracterizado na matrícula n.º 100.565 do 9º Cartório de Registro de Imóveis da

Docusign Envelope ID: A1151D16-72ED-47BD-AB8E-9BB5120FE655

Comarca da Capital de São Paulo, e cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o número de contribuinte (SQL) 054.171.0001-3 ("**Imóvel**");

(B) pela aquisição do Imóvel, a Devedora se comprometeu a pagar o preço, certo e ajustado, de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) ("**Preço de Aquisição**"), que é composto por 2 (duas) parcelas distintas: (i) uma parcela no valor de R$330.000.000,00 (trezentos e trinta milhões de reais) ("**Parcela A**") e (ii) outra parcela no valor de R$70.000.000,00 (setenta milhões de reais) ("**Parcela B**"), a ser paga mediante compensação de crédito originalmente detido pela Fiadora contra a Cedente e posteriormente cedido pela Fiadora à Devedora, no montante de R$70.000.000,00 (setenta milhões de reais), objeto do crédito reconhecido nos autos da Ação Revisional nº 1010336-32.2017.8.26.0008, na qual transitou em julgado a decisão favorável à Fiadora;

(C) por solicitação da Devedora, a Cedente concordou com o pagamento da Parcela A para permitir a realização de uma operação de securitização ("**Operação de Securitização**"), desde que a Operação de Securitização viabilize o recebimento à vista do preço de cessão pela Cedente (correspondente ao valor integral da Parcela A) no prazo definido na Escritura de Compra e Venda que não poderá ultrapassar 26 de setembro de 2025 ("**Data Limite**");

(D) desta forma, nos termos da Escritura de Compra e Venda, para viabilizar a Operação de Securitização, o pagamento da Parcela A, devido pela Devedora e/ou pela Fiadora à Cessionária (conforme abaixo definido), será feito de maneira parcelada (denominadas "**Parcela A1**" e "**Parcela A2**"), em 2 (duas) parcelas, sendo uma com vencimento final em 17 de setembro de 2035 e outra com vencimento final em 15 de setembro de 2045, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou qualquer outra forma de pagamento aceita pela legislação aplicável para Conta do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo), sendo que em caso de não implementação da Operação de Securitização, o pagamento da Parcela A, devido pela Devedora e/ou pela Fiadora à ora Cedente, será realizado à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até a Data Limite, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou qualquer outra forma de pagamento aceita pela legislação aplicável;

(E) em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definidas na Escritura de Compra e Venda) foi constituída garantia fidejussória na forma de fiança, pela Fiadora, em favor da Cedente, na Escritura de Compra e Venda e observados os termos previstos neste Contrato de Cessão;

(F) a Operação de Securitização será realizada por conta e risco e às expensas da Devedora e da Fiadora;

(G) em virtude da Operação de Securitização, a Cedente emitiu (i) 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("**CCI IPCA I**"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos às parcelas que compõem a Parcela A1, devidas pela Devedora com garantia da Fiadora, em virtude da aquisição do Imóvel, nos termos da Escritura de Compra e Venda, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos

Docusign Envelope ID: A1151D16-72ED-47BD-AB8E-9BB5120FE655

contratuais e legais previstos na Escritura de Compra e Venda, na proporção da Parcela A1 ("**Créditos Imobiliários IPCA I**"); e (ii) 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("**CCI IPCA II**" e, em conjunto com a CCI IPCA I, "**CCI**") representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos às parcelas que compõem a Parcela A2, devidas pela Devedora com garantia da Fiadora, em virtude da aquisição do Imóvel, nos termos da Escritura de Compra e Venda, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Compra e Venda, na proporção da Parcela A2 ("**Créditos Imobiliários IPCA II**" e, em conjunto com os Créditos Imobiliários IPCA I, "**Créditos Imobiliários**"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 2 (Duas) Séries, sob a Forma Escritural*" celebrada nesta data entre a Cedente, a Devedora, a Fiadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de instituição custodiante ("**Escritura de Emissão de CCI**" e "**Instituição Custodiante**", respectivamente);

(H) em razão da solicitação da Devedora e da Fiadora, para realização da Operação de Securitização, as CCI representativas dos Créditos Imobiliários serão cedidas, pela Cedente à Securitizadora, por meio da celebração deste Contrato e da transferência das CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**") para o nome e titularidade da Cessionária, sendo devido, em contrapartida à cessão, pela Cessionária, o pagamento do preço de cessão aqui estabelecido até a Data Limite;

(I) a Cessionária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, sob o n.º 447, categoria S1, nos termos da Resolução CVM n° 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, 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, conforme em vigor ("**Lei n.º 14.430**");

(J) os Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão vinculados a certificados de recebíveis imobiliários das 1ª e 2ª séries da 490ª (quadringentésima nonagésima) emissão da Cessionária ("**Emissão**" e "**CRI**", respectivamente, sendo os CRI da 1ª série, "**CRI IPCA I**" e os CRI da 2ª Série, "**CRI IPCA II**"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 490ª (Quadringentésima Nonagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda. com garantia fidejussória da Rede D'Or São Luiz S.*A", a ser celebrado entre a Securitizadora e a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 8, ala B, salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38 ("**Agente Fiduciário**" e "**Termo**

Docusign Envelope ID: A1151D16-72ED-47BD-AB8E-9BB5120FE655

de Securitização", respectivamente), sendo que os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 60, da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**"), da Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("**Resolução CMN 5.118**") e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("**Oferta**"), e serão destinados a investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("**Investidores**"), contando com a intermediação de instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("**Coordenador Líder**"), sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª e 2ª Séries da 490ª (Quadringentésima Nonagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A. Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda. com garantia fidejussória da Rede D'Or São Luiz S.*A" ("**Contrato de Distribuição**");

(K) a emissão dos CRI será realizada em até 2 (duas) séries, em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definido), de modo que a quantidade de séries dos CRI emitidas, o volume e a quantidade de CRI alocados em cada série, bem como a remuneração final dos CRI de cada série serão definidos, a critério da Devedora e da Fiadora, em comum acordo com o Coordenador Líder, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), conforme os procedimentos descritos no Contrato de Distribuição;

(L) tendo em vista o disposto no item (k) acima, as Partes desde já concordam que após a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, a Escritura de Compra e Venda, a Escritura de Emissão de CCI, este Contrato de Cessão e o Termo de Securitização serão aditados para prever o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo);

(M) fazem parte da Oferta os seguintes documentos: (i) a Escritura de Compra e Venda; (ii) a Escritura de Emissão de CCI, (iii) este Contrato de Cessão; (iv) o Contrato de Distribuição; (v) o Termo de Securitização; (vi) os demais documentos relativos à Emissão dos CRI e à Oferta dos CRI, e (vii) os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos (em conjunto, "**Documentos da Operação**"); e

(N) a manutenção da existência, validade e eficácia da Escritura de Compra e Venda, de acordo com os seus termos e condições, é condição essencial da Oferta, sendo que a pontual liquidação, pela Cessionária, das obrigações assumidas nos CRI, encontra-se vinculada ao cumprimento, pela Devedora e pela Fiadora, de todas as suas respectivas obrigações assumidas na Escritura de Compra e Venda.

Resolvem as Partes celebrar este Contrato de Cessão, que será regido pelas cláusulas e condições abaixo.

1. Objeto

1.1. Cessão de Créditos: Este Contrato de Cessão tem por objeto a cessão definitiva e onerosa, pela Cedente à Cessionária, em caráter irrevogável e irretratável, observadas as Condições

Docusign Envelope ID: A1151D16-72ED-47BD-AB8E-9BB5120FE655

Precedentes (conforme abaixo definido), da totalidade das CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, sem coobrigação da Cedente pelo adimplemento dos Créditos Imobiliários, tampouco respondendo a Cedente pela solvência da Devedora ou da Fiadora, nos termos do artigo 296 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("**Código Civil**" e "**Cessão de Créditos**", respectivamente).

1.1.1. A Devedora, como parte deste Contrato de Cessão, e a Fiadora, na qualidade de Fiadora dos Créditos Imobiliários, de acordo com o disposto no artigo 290 do Código Civil e o estabelecido na Escritura de Compra e Venda, desde já se declaram cientes de que: **(i)** o novo credor dos Créditos Imobiliários e titular das CCI será a Cessionária, e (ii) deverão realizar todos os pagamentos relativos aos Créditos Imobiliários e às CCI na conta corrente n.º 99077-9, mantida na agência n.º 0910, no banco Itaú (n.º 341), de titularidade da Cessionária e vinculada aos CRI ("**Conta do Patrimônio Separado**"), impreterivelmente até 10:00h de cada data de pagamento dos Créditos Imobiliários indicada no item 10 do **Anexo I** a este Contrato. Neste sentido, a Devedora e a Fiadora declaram-se ainda cientes e concordam que não poderão opor quaisquer exceções pessoais contra a Cessionária e/ou a Cedente relativamente aos Créditos Imobiliários ou, ainda, compensar quaisquer créditos que detenha ou venha a deter contra a Cedente e/ou a Cessionária com relação aos Créditos Imobiliários ora cedidos à Cessionária.

1.1.2. Nos termos dos artigos 287 e 893 do Código Civil e artigos 21 e 22 da 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, acessórios e ações detidos pela Cedente e inerentes aos Créditos Imobiliários.

1.2. Transferência de Titularidade: A transferência da titularidade das CCI e dos Créditos Imobiliários por elas representado será formalizada por meio deste Contrato e da transferência das CCI na B3 para o nome e titularidade da Cessionária, em contrapartida ao pagamento do Preço de Cessão a ser realizado na forma da Cláusula 2.2. abaixo.

1.2.1. A Devedora e Fiadora obrigam-se 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 até 2 (dois) 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, observado que, caso a Devedora ou Fiadora recebam citação ou notificação que apresente prazo de resposta inferior a 2 (dois) Dias Úteis, comprometem-se a encaminhar, sempre que possível, tal citação ou notificação à Cessionária em tempo hábil para resposta.

1.2.2. A Devedora e Fiadora obrigam-se ainda, a informar à Cessionária em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da sua ciência qualquer situação que afete a validade e existência dos Créditos Imobiliários (ainda que não haja citação ou notificação por terceiros).

1.2.3. A Cedente declara, ao tempo da cessão, que os Créditos Imobiliários foram corretamente constituídos e são existentes, nos termos do artigo 295 do Código Civil, não sendo, contudo, responsável, em nenhuma hipótese, pelo adimplemento dos Créditos

Docusign Envelope ID: A1151D16-72ED-47BD-AB8E-9BB5120FE655

Imobiliários.

1.3. Despesas com a Emissão das CCI: Todas as despesas referentes à emissão das CCI, tais como depósito no Sistema de Negociação (conforme definido na Escritura de Emissão de CCI), taxa de uso do Sistema de Negociação, honorários da Instituição Custodiante, assim como todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários e a contratação de especialistas, advogados, auditores ou fiscais, serão de responsabilidade exclusiva da Devedora e da Fiadora, nos termos deste Contrato e do Termo de Securitização.

1.4. 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 Securitizadora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

1.5. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Devedora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

1.6. Emissão dos CRI: Este Contrato de Cessão se destina a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários são integralmente representados pelas CCI, sendo que será realizada a emissão e registro das CCI em nome da Cessionária junto à B3.

1.7. Vinculação dos Pagamentos dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos da Devedora e/ou da Fiadora em relação aos Créditos Imobiliários, enquanto depositados na Conta do Patrimônio Separado, integrarão o lastro dos CRI até sua data de resgate ou pagamento integral. Todos (i) os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; e (iii) bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, incluindo a rentabilidade das aplicações financeiras permitidas, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão ("**Créditos do Patrimônio Separado**") serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário a ser constituído pela Securitizadora no Termo de Emissão, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de obrigações da Cessionária, por força do regime fiduciário a ser constituído pela Cessionária por meio do Termo de Securitização. Neste sentido, os Créditos do Patrimônio Separado estarão sujeitos às seguintes condições:

a) constituirão patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Cessionária em nenhuma hipótese;

b) permanecerão segregados do patrimônio da Cessionária até que se complete o resgate da totalidade dos CRI;

c) destinar-se-ão, exclusivamente, em sua integralidade, à liquidação dos CRI;

Docusign Envelope ID: A1151D16-72ED-47BD-AB8E-9BB5120FE655

d) estarão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser excutidos por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos nos prospectos da Oferta;

e) não poderão ser utilizados na prestação de garantias e não poderão ser excutidos por quaisquer credores da Cessionária por mais privilegiados que sejam; e

f) somente responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estejam vinculados.

1.8. Exigências da CVM, da B3 ou de Entidade Autorreguladora: Em decorrência do estabelecido na Cláusula 1.6 acima, a Cedente, a Devedora e a Fiadora 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 a Cedente, a Devedora e a Fiadora 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, conforme aplicável.

1.9. Posição Contratual: Fica desde já ajustado pelas Partes que a presente cessão 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 da Cedente na Escritura de Compra e Venda. Não obstante, a Cedente fica expressamente proibida de onerar, transferir ou substituir os Créditos Imobiliários e/ou as CCI representativas dos Créditos Imobiliários, bem como de alterar qualquer das disposições da Escritura de Compra e Venda que afetem o valor ou cálculo dos Créditos Imobiliários, o fluxo, prazo e forma de pagamento ou qualquer de suas condições de pagamento pela Devedora (inclusive com relação a data de pagamento), sem a expressa anuência, por escrito, da Cessionária, conforme orientação dos titulares de CRI reunidos em assembleia especial de titulares de CRI. Quaisquer outras alterações na Escritura de Compra e Venda podem ser realizadas livremente pelas respectivas partes de acordo com seus termos, independentemente de qualquer anuência ou comunicação à Cessionárias.

1.9.1. A relação da Cedente com a Cessionária está limitada à mera cessão das CCI representativas dos Créditos Imobiliários e ao recebimento do Preço da Cessão no prazo aqui previsto, inexistindo qualquer obrigação, declaração (exceto por aquelas previstas na Cláusula 3.2 abaixo), garantia ou responsabilidade de qualquer natureza da Cedente perante a Cessionária.

1.10. Condição Resolutiva. Os efeitos da cessão das CCI representativas dos Créditos Imobiliários objeto deste Contrato de Cessão estão sujeitos a condição resolutiva, de modo que este Contrato de Cessão será totalmente resolvido, caso (i) a Parcela A seja paga diretamente pela Devedora à vista (o que ocorrerá caso a Operação de Securitização não seja realizada ou concluída), ou (ii) caso a Cessionária entregue o Comunicado de Securitização (conforme definido na Escritura de Compra e Venda) à Cedente e não se verifique o pagamento integral

Docusign Envelope ID: A1151D16-72ED-47BD-AB8E-9BB5120FE655

do Preço de Cessão à Cedente até a Data Limite, conforme estabelecido na Escritura de Compra e Venda e neste Contrato de Cessão (tais eventos, a "**Condição Resolutiva - Cessão**").

1.10.1. A rescisão automática prevista nesta Cláusula somente poderá ser efetivada após notificação prévia à Devedora e à Fiadora, concedendo prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis para tentativa de solução. Caso a Condição Resolutiva - Cessão seja implementada, este Contrato de Cessão restará automaticamente rescindido de pleno direito, conforme artigo 128 do Código Civil, sem nunca ter produzido efeitos, voltando as Partes ao estado em que se encontravam anteriormente.

1.11. Procedimento de *Bookbuilding*. Será realizado o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos investidores do CRI, organizado pelo Coordenador Líder, observados os termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, que definirá, a critério da Devedora e da Fiadora, em comum acordo com o Coordenador Líder: (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, o número de sub-parcelas da Parcela A, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI e consequentemente qualquer das CCI poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; (ii) a quantidade e volume final da emissão de CRI a ser efetivamente emitida e alocada em cada série dos CRI e, consequentemente, o valor a ser alocado em cada sub-parcelas da Parcela A e o valor total alocado em cada CCI; e (iii) a taxa final de remuneração de cada série dos CRI e, consequentemente, a taxa final de remuneração das parcelas de pagamento devidas em cada uma das datas a serem previstas na Escritura de Compra e Venda em relação à cada sub-parcelas da Parcela A e a taxa final de remuneração de cada CCI ("**Procedimento de *Bookbuilding***"). O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado nos termos do artigo 61, §4º, da Resolução CVM 160, bem como será ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, à Escritura de Compra e Venda, à Escritura de Emissão de CCI e a este Contrato de Cessão, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Cedente, pela Devedora, pela Fiadora e/ou pela Cessionária ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI.

1.12. Sistema de Vasos Comunicantes. A emissão dos CRI será realizada em até 2 (duas) séries, em sistema de vasos comunicantes, a critério da Devedora e da Fiadora, em comum acordo com o Coordenador Líder ou seja, a quantidade de CRI emitida em uma das séries deverá ser abatida da quantidade total de CRI prevista no Termo de Securitização, definindo a quantidade a ser alocada na outra série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão, observado que não haverá valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, sendo que qualquer uma das séries poderá não ser emitida ("**Sistema de Vasos Comunicantes**").

2. Valor Nominal, Preço de Cessão e Características dos CRI

2.1. Valor dos Créditos Imobiliários: O valor dos Créditos Imobiliários cedidos, nesta data, é de

Docusign Envelope ID: A1151D16-72ED-47BD-AB8E-9BB5120FE655

R$ 330.000.000,00 (trezentos e trinta milhões de reais) ("**Valor Total dos Créditos Imobiliários**").

2.1.1. O Valor Total dos Créditos Imobiliários não poderá ser diminuído, uma vez que corresponde ao Valor Total da Emissão dos CRI, não contando a Oferta dos CRI com possibilidade de distribuição parcial.

2.1.2. Após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, serão identificados **(i)** o valor total da Parcela A1, da qual decorre os Créditos Imobiliários IPCA I, representados pela CCI IPCA I e **(ii)** o valor total da Parcela A2, da qual decorre os Créditos Imobiliários IPCA II, representados pela CCI IPCA II.

2.2. Preço de Cessão: Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará à Cedente, após cumprimento das Condições Precedentes, abaixo definidas, o valor de R$330.000.000,00 (trezentos e trinta milhões de reais) ("**Preço de Cessão**"), em moeda corrente nacional, em parcela única, na conta corrente n.º 12034-4, agência n.º 8848, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (341) de titularidade da Cedente, na data de liquidação dos CRI, desde que realizada até as 16:00h (horário de Brasília) ou no Dia Útil imediatamente seguinte em relação aos CRI integralizados em horário posterior às 16:00h (horário de Brasília).

2.2.1. O comprovante de depósito acompanhado da correspondente confirmação do crédito bancário pela Cedente valerão como recibo de pagamento, de forma que será considerada automaticamente conferida plena, rasa e geral quitação do Preço de Cessão pela Cedente à Cessionária.

2.2.2. Caso o pagamento não ocorra no prazo estabelecido na Cláusula 2.2 acima, este Contrato de Cessão bem como os demais Documentos da Operação (exceto pela Escritura de Compra e Venda) restarão automaticamente rescindidos de pleno direito, conforme artigo 128 do Código Civil, sem nunca ter produzido efeitos, voltando as Partes ao estado em que se encontravam anteriormente.

2.2.3. O pagamento do Preço de Cessão na forma acima definida implicará a desoneração e quitação automática da Devedora, da Fiadora e da Cessionária para com a Cedente em relação ao pagamento da Parcela A, sub-rogando-se a Cessionária em todos os direitos creditícios e garantias oriundos dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, permanecendo a Cedente responsável, exclusivamente perante a Devedora e a Fiadora, tão somente pelas obrigações por ela assumidas nos termos da Escritura de Compra e Venda.

2.2.4. A Cedente será responsável pelo recolhimento de quaisquer tributos que sejam de sua exclusiva responsabilidade relativos ao pagamento do Preço de Cessão, em cumprimento à legislação em vigor.

2.2.5. Após a quitação integral dos CRI, caso sobejem recursos na Conta do Patrimônio Separado, tais recursos deverão ser integralmente restituídos, líquidos de tributos, à Devedora.

2.3. Condições Precedentes: As Partes reconhecem que são condições precedentes para o pagamento do Preço de Cessão ("**Condições Precedentes**"):

Docusign Envelope ID: A1151D16-72ED-47BD-AB8E-9BB5120FE655

a) perfeita formalização do aditamento da Escritura de Compra e Venda previsto na Cláusula 5.3.(ii) do referido documento e no **Anexo I** aqui previsto, deste Contrato de Cessão, da Escritura de Emissão de CCI, e do Termo de Securitização, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes, presumindo-se já obtidas eventuais aprovações de cotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto;

b) registro do Termo de Securitização na B3, pela Cessionária, conforme previsto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei n.º 14.430 e sua respectiva custódia na Instituição Custodiante, nos termos dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60;

c) registro deste Contrato de Cessão no Cartório RTD;

d) implementação integral de todas as condições precedentes definidas e dispostas no Contrato de Distribuição;

e) depósito das CCI na B3 em nome da Cessionária;

f) obtenção de todas as aprovações societárias e obtenção de todas as respectivas atas necessárias para a formalização dos Documentos da Operação pela Cedente, pela Cessionária, pela Fiadora e pela Devedora;

g) registro para colocação e negociação dos CRI junto à B3;

h) registro da Oferta dos CRI junto à CVM;

i) subscrição e integralização da totalidade dos CRI;

j) verificação de que quaisquer declarações dadas pela Cessionária, pela Cedente, pela Fiadora e pela Devedora neste Contrato de Cessão, na Escritura de Compra e Venda e nos demais Documentos da Operação não sejam insuficientes, incorretas, imprecisas, inconsistentes e desatualizadas ou tenham sido modificadas, através da declaração de veracidade a ser assinada pela Cessionária, pela Fiadora e pela Devedora na data de liquidação dos CRI; e

k) encaminhamento, pelos assessores legais contratados pela Cessionária, de opinião legal referente aos Documentos da Operação e à Oferta emitida, observado o disposto no Contrato de Distribuição.

2.3.1. Caso qualquer Condição Precedente não seja superada até a Data Limite (ou renunciada pela Devedora, pela Fiadora e pela Cessionária, a exclusivo critério das mesmas), este Contrato de Cessão e os demais Documentos da Operação (exceto a Escritura de Compra e Venda) restarão automaticamente rescindidos de pleno direito, conforme artigo 125 do Código Civil, sem nunca ter produzido efeitos, voltando as Partes ao estado em que se encontravam anteriormente.

2.4. Registro: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 2.3 acima, a Devedora apresentará para registro este Contrato de Cessão e qualquer aditamento que venha a ser celebrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("**Cartório**

Docusign Envelope ID: A1151D16-72ED-47BD-AB8E-9BB5120FE655

RTD"), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de assinatura, comprometendo-se a apresentar a via original ou digital, conforme o caso, registrada à Cessionária e à Cedente, uma cópia digital para o Agente Fiduciário, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva data de assinatura.

2.4.1. Todos os eventuais aditamentos ao presente Contrato de Cessão deverão observar o disposto na Cláusula 2.4 acima, inclusive os prazos acima estabelecidos, que deverão ser contados da data de assinatura dos referidos aditamentos.

2.4.2. A Devedora e a Fiadora serão responsáveis pelo pagamento de todas e quaisquer despesas, taxas e emolumentos devidos aos cartórios de notas de registro de imóveis e de registro de títulos e documentos decorrentes das disposições contidas neste Contrato de Cessão e na Escritura de Compra e Venda.

3. **Declarações** e Garantias

3.1. Declarações da Cessionária: A Cessionária declara que, na presente data:

a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora de acordo com as leis brasileiras;

b) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato de Cessão, 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;

c) este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

d) os seus representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão, conforme seja o caso, têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão;

e) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão e dos documentos dos quais seja parte que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistido por assessores legais na sua negociação;

f) 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 seus respectivos atos constitutivos 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

Docusign Envelope ID: A1151D16-72ED-47BD-AB8E-9BB5120FE655

instrumentos; (vi) não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer de seus ativos. Para fins deste Contrato de Cessão, "**Ônus**" significa qualquer penhor, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima;

g) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão, e agirá em relação ao cumprimento de suas obrigações aqui estabelecidas, de boa-fé, com probidade e lealdade;

h) não depende economicamente das outras Partes;

i) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

j) é companhia securitizadora de créditos imobiliários em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;

k) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e se encontram válidos;

l) os Créditos Imobiliários representados pelas CCI adquiridos de acordo com este Contrato de Cessão destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI;

m) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições da Escritura de Compra e Venda;

n) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Contrato de Cessão;

o) 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; e

p) cumpre e faz que suas controladas, seus empregados, seus administradores e seus eventuais subcontratados (com relação a seus empregados, administradores e eventuais subcontratados, quando os mesmos estiverem agindo em nome ou benefício da Cessionária ou da controlada, conforme o caso), as leis ou regulamentos nacionais e dos países onde pratica suas atividades, conforme aplicáveis, relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, o previsto na Lei n.º 9.613, de 03 de março de 1998, conforme em vigor, Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor, e o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Leis Anticorrupção**") sendo certo que (a) mantém políticas e procedimentos internos visando ao integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a com ela se relacionar, previamente ao início de sua atuação na atividade para a qual foi contratado; e (c) se abstém de praticar atos de corrupção e de agir

Docusign Envelope ID: A1151D16-72ED-47BD-AB8E-9BB5120FE655

de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não.

3.2. Declarações da Cedente: A Cedente declara que, nesta data:

a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade limitada de acordo com as leis brasileiras;

b) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato de Cessão e realizar as operações aqui previstas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária para autorizar a sua celebração;

c) este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

d) os seus representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão, conforme seja o caso, têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão;

e) a celebração deste Contrato de Cessão e o cumprimento de suas obrigações nele assumidas: (i) não violam qualquer disposição contida em seus respectivos atos constitutivos e demais documentos societários aplicáveis; e (ii) não infringem qualquer contrato ou instrumento de que seja parte e/ou ao qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito;

f) não criou quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real e se responsabiliza pela existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e condições estabelecidos neste Contrato de Cessão, nos termos do artigo 295 do Código Civil;

g) não se encontra impedida de realizar a Cessão de Créditos; e

h) no melhor de seu conhecimento, não há qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente aos Créditos Imobiliários, os quais atendem a todas as exigências administrativas, legais e judiciais aplicáveis.

3.3. Declarações da Devedora e da Fiadora: A Devedora e a Fiadora declaram que, nesta data:

a) são sociedades devidamente organizadas, constituídas e existentes sob a forma de sociedade limitada em relação à Devedora e sociedade por ações em relação à Fiadora, de acordo com as leis brasileiras, possuindo a Fiadora registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM;

b) estão devidamente autorizadas e obtiveram todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Contrato de Cessão e da Escritura de Compra e Venda e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas, bem como à realização da Operação de Securitização, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

c) os seus representantes legais que assinam este Contrato de Cessão têm poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Devedora e/ou a Fiadora, conforme o caso, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os

Docusign Envelope ID: A1151D16-72ED-47BD-AB8E-9BB5120FE655

respectivos mandatos em pleno vigor;

d) exceto pela aprovação societária da Cedente já obtida, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer instância judicial, órgão ou agência governamental ou órgão regulatório se faz necessário à celebração e ao cumprimento deste Contrato de Cessão e da Escritura de Compra e Venda;

e) a celebração, os termos e condições deste Contrato de Cessão e da Escritura de Compra e Venda e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e a realização da Emissão e Oferta dos CRI (a) não infringem o contrato social da Devedora ou o estatuto social da Fiadora; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Devedora e/ou a Fiadora sejam parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito, incluindo, mas sem limitação, contratos ou instrumentos com credores da Devedora e/ou da Fiadora, conforme o caso; (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Devedora e/ou a Fiadora sejam parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito, incluindo, mas sem limitação, contratos ou instrumentos com credores da Devedora e/ou da Fiadora, conforme o caso; ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo da Devedora e/ou da Fiadora; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Devedora e/ou a Fiadora e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Devedora, a Fiadora e/ou qualquer de seus respectivos ativos;

f) estão adimplentes com o cumprimento das obrigações constantes deste Contrato de Cessão e da Escritura de Compra e Venda;

g) este Contrato de Cessão e a Escritura de Compra e Venda e as obrigações aqui e ali assumidas pela Devedora e/ou pela Fiadora constituem obrigações legalmente válidas, vinculantes e eficazes da Devedora e/ou da Fiadora, conforme o caso, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil;

h) os documentos e informações fornecidos no âmbito da Oferta dos CRI são suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e estão atualizados até a data em que foram fornecidos;

i) o balanço patrimonial da Devedora relativo aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022 representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Devedora naquelas datas e para aqueles períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com a legislação aplicável;

j) as Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Fiadora (conforme definido abaixo) relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022, bem como as Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Fiadora relativas ao trimestre encerrado em 30 de junho de 2025, representam corretamente a posição patrimonial e financeira consolidada da Fiadora naquelas datas e para aqueles períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas

Docusign Envelope ID: A1151D16-72ED-47BD-AB8E-9BB5120FE655

pela CVM;

k) cumprem, assim como suas Controladas Relevantes, em todos os aspectos materiais, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais ou autarquias aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto pelos casos (i) questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, (ii) conforme disposto no Formulário de Referência da Fiadora disponível na página da internet da CVM e da Fiadora ("**Formulário de Referência**"), ou divulgado pela Fiadora por meio de fato relevante ou comunicado ao mercado; ou (iii) cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante;

l) estão, assim como suas Controladas Relevantes, regulares com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto pelos casos (i) questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, (ii) conforme disposto no Formulário de Referência ou divulgado pela Companhia por meio de fato relevante ou comunicado ao mercado; ou (iii) cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante;

m) possuem, assim como suas Controladas, válidas, regulares e em vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades, exceto pelos casos (i) questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e para os quais haja provimento jurisdicional ou autorização por autoridade competente, conforme aplicável, autorizando a continuidade das respectivas atividades sem as referidas licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás ou que suspenda a sua respectiva exigibilidade, ou (ii) cuja ausência não cause um Efeito Adverso Relevante;

n) não omitiram qualquer fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa da sua situação econômico-financeira, bem como jurídica em prejuízo dos investidores dos CRI;

o) não estão incorrendo em qualquer dos Eventos de Inadimplemento (conforme definidos no **Anexo I** abaixo);

p) inexiste, inclusive em relação às Controladas, qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários e a Escritura de Compra e Venda;

q) não há qualquer ligação entre a Fiadora, a Devedora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

r) cumprem e fazem com que suas Controladas, seus empregados, seus administradores e seus eventuais subcontratados (com relação a seus empregados, administradores e eventuais subcontratados, quando os mesmos estiverem agindo em nome ou em benefício da Devedora e/ou da Fiadora), cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que (a) mantêm políticas e procedimentos internos visando ao integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) dão pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a

Docusign Envelope ID: A1151D16-72ED-47BD-AB8E-9BB5120FE655

Devedora e/ou a Fiadora, previamente ao início de sua atuação na atividade para a qual foram contratados; e (c) se abstêm de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não.

Para fins deste Contrato de Cessão,

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

"**Controlada(s) Relevante(s)**" significa qualquer Controlada que represente, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Fiadora mais recentes, de forma individual, mais do que 30% (trinta por cento) da receita bruta consolidada da Fiadora.

"**Controlador**" significa qualquer controlador (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Devedora e/ou da Fiadora.

"**Efeito Adverso Relevante**" significa (i) um efeito adverso relevante na situação financeira, nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais consolidados da Fiadora, tendo por base as Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Fiadora; ou (ii) uma interrupção ou suspensão nas atividades da Devedora e/ou da Fiadora que afete de forma adversa e material a capacidade da Devedora e/ou da Fiadora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos deste Contrato de Cessão ou da Escritura de Compra e Venda.

"**Legislação Socioambiental**": significa todas as leis e normas federais, estaduais, nacionais e estrangeiras aplicáveis, relacionadas à proteção da saúde, da dignidade humana, do trabalho digno e do meio ambiente (incluindo aquelas que tratam de substâncias ou resíduos perigosos, tóxicos, poluentes ou contaminantes);

"**Ônus**" significa hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima.

4. Obrigações das Partes

4.1. Obrigações: Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste Contrato de Cessão, as Partes obrigam-se a:

a) não realizar qualquer ato que acarrete ou possa resultar na redução, por qualquer razão, do valor dos Créditos Imobiliários ou na alteração de seus respectivos termos, condições e procedimentos de pagamento;

b) não renunciar ao exercício de direito, tácita ou expressamente, previsto em qualquer das cláusulas dos Documentos da Operação que, em qualquer caso, possa afetar os Créditos Imobiliários; e

c) manter válidas e eficazes todas as declarações contidas neste Contrato de Cessão até a data da subscrição e integralização dos CRI, cabendo à Cedente, à Devedora e à Fiadora manter a

Docusign Envelope ID: A1151D16-72ED-47BD-AB8E-9BB5120FE655

Cessionária e o Agente Fiduciário informados de qualquer ato ou fato que possa afetar a validade de qualquer das referidas declarações até a amortização integral dos CRI, adotando as medidas cabíveis para sanar ou evitar a invalidade da declaração.

4.2. Obrigações Adicionais: Adicionalmente, a Devedora e a Fiadora obrigam-se a:

(i) disponibilizar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário

(a) até o decurso de 3 (três) meses contados da data de término de cada exercício social ou a data da efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Fiadora ("**Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Fiadora**") e do balanço patrimonial da Devedora, relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM, no caso da Fiadora, podendo a Fiadora fazê-lo através da disponibilização em seu site de relações com investidores; e

(b) somente em relação à Fiadora, até o decurso de 3 (três) meses contados da data de término de cada trimestre de seu exercício social (exceto pelo último trimestre de seu exercício social) ou a data da efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Fiadora com revisão limitada pelo auditor independente ("**Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Fiadora**"), relativas a tal trimestre, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM, podendo fazê-lo através da disponibilização em seu site de relações com investidores;

(c) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data a que se refere o item (I), alínea (a) acima, declaração firmada por representantes legais da Devedora e da Fiadora, na forma de seu contrato ou estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas neste Contrato de Cessão e na Escritura de Compra e Venda; e (ii) a não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento e a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Contrato de Cessão ou na Escritura de Compra e Venda;

(d) o organograma de seu grupo societário, o qual deverá conter os Controladores, as Controladas, as sociedades sob controle comum da Devedora e/ou da Fiadora no prazo de até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual previsto na Cláusula 17.3, inciso xiv do Termo de Securitização e prestar todas as informações que venham a ser razoavelmente solicitadas pelo Agente Fiduciário, por escrito, que sejam necessárias para a realização do citado relatório anual;

(e) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que os respectivos atos societários forem realizados, cópia de qualquer ata de reunião de sócios, assembleia geral de acionistas, reunião do conselho de administração e reunião do conselho fiscal (neste último caso, se instalado) da Devedora e da Fiadora, conforme aplicável, que deva ser divulgada nos termos da legislação aplicável e que contenha assunto relacionado com este Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários e a Escritura de Compra e Venda;

Docusign Envelope ID: A1151D16-72ED-47BD-AB8E-9BB5120FE655

(f) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento, informações, com cópia para à Cessionária, a respeito da ocorrência (i) de qualquer inadimplemento, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de qualquer obrigação prevista neste Contrato de Cessão e na Escritura de Compra e Venda; e/ou (ii) de qualquer Evento de Inadimplemento. O descumprimento desta obrigação pela Devedora e/ou pela Fiadora não impedirá o Agente Fiduciário e/ou os titulares dos CRI de, a seu critério, exercer seus poderes e faculdades previstos nos documentos da Operação de Securitização;

(g) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, recebida pela Devedora e/ou pela Fiadora, indicando a ocorrência de qualquer (i) inadimplemento, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de qualquer obrigação prevista neste Contrato de Cessão ou na Escritura de Compra e Venda; e/ou (ii) um Evento de Inadimplemento; e/ou (iii) questionamento judicial do presente Contrato de Cessão, dos Créditos Imobiliários ou da Escritura de Compra e Venda por terceiros;

(h) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da ocorrência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento ou situação que cause um Efeito Adverso Relevante;

(ii) no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de recebimento da respectiva solicitação, informações e/ou documentos relacionados a este Contrato de Cessão que venham a ser razoavelmente solicitados pelo Agente Fiduciário ou pela Securitizadora e cujo fornecimento não seja limitado por qualquer obrigação legal ou contratual de confidencialidade a qual a Devedora e/ou a Fiadora esteja sujeita, salvo (em relação a limitações de natureza contratual apenas) se em razão de norma legal, ordem judicial ou por determinação de autoridade competente ou entidade reguladora ou autorreguladora, incluindo, sem limitação, a CVM, o Banco Central do Brasil e a ANBIMA;

(iii) cumprir, e fazer com que as suas Controladas cumpram, em todos os aspectos materiais, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, inclusive a Legislação Socioambiental, exceto por aqueles (a) questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial; ou (b) cujo inadimplemento não cause um Efeito Adverso Relevante; ou (c) cujo descumprimento seja, direta ou indiretamente, remediado, cumprido ou compensado no prazo indicado pela autoridade competente ou, na falta de um prazo específico, em até 180 (cento e oitenta) dias do descumprimento, sendo certo que a constatação de qualquer descumprimento de leis, regulamentos, normas administrativas e determinações se dá pela existência de sentença transitada em julgado contra a Devedora e/ou a Fiadora em razão de tal descumprimento;

(iv) não utilizar ou incentivar trabalho em condição análoga a de escravo, mão-de-obra infantil ou prostituição, sendo certo que a constatação da inobservância da legislação se dá: (a) pela existência de sentença transitada em julgado contra a Devedora e/ou a Fiadora em razão de tal inobservância ou incentivo à prática ou (b) pela inclusão da Devedora e/ou da Fiadora ou de suas Controladas ou subsidiárias em qualquer espécie de lista oficial emitida por órgão governamental brasileiro de

Docusign Envelope ID: A1151D16-72ED-47BD-AB8E-9BB5120FE655

sociedades que descumpram regras de caráter socioambiental (exceto se, caso incluída, lograr êxito em sua exclusão de tal lista dentro de até 90 (noventa) dias após sua inclusão);

(v) cumprir e fazer com que suas Controladas cumpram, e seus empregados, seus administradores, seus eventuais subcontratados (com relação a seus empregados, administradores e eventuais subcontratados, quando os mesmos estiverem agindo em nome ou em benefício da Devedora e/ou da Fiadora), cumpram as Leis Anticorrupção, devendo: (a) manter políticas e procedimentos internos visando ao integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) adotar as providências razoavelmente necessárias para exigir que os profissionais que venham a se relacionar com a Devedora e/ou com a Fiadora cumpram as Leis Anticorrupção; (c) abster-se da prática de atos em violação às Leis Anticorrupção, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e (d) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato praticado por qualquer das pessoas citadas neste item que viole as Leis Anticorrupção, comunicar, em até 10 (dez) Dias Úteis, à Securitizadora;

(vi) manter, assim como suas Controladas, em dia o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas (i) questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, ou (ii) cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante;

(vii) obter e, se for o caso, manter, e fazer com que suas Controladas Relevantes mantenham, sempre válidas, regulares e em vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas (i) questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e haja provimento jurisdicional ou autorização por autoridade competente, conforme aplicável, autorizando a continuidade das respectivas atividades sem as referidas licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás ou que suspenda a sua respectiva exigibilidade, ou (ii) cuja ausência não cause um Efeito Adverso Relevante;

(viii) manter sempre válidas, regulares e em vigor todas as autorizações necessárias à celebração deste Contrato de Cessão e da Escritura de Compra e Venda e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas;

(ix) contratar e manter contratados, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas neste Contrato de Cessão, no Termo de Securitização e nos demais documentos da Operação de Securitização;

(x) realizar o recolhimento de todos os tributos (inclusive na fonte) que incidam ou venham a incidir, a qualquer momento, sobre (a) os pagamentos devidos no âmbito da Parcela A e dos Créditos Imobiliários e (b) demais pagamentos ou reembolsos previstos nos documentos da Operação de Securitização que sejam de responsabilidade da Devedora e/ou da Fiadora. Nesta situação, a Devedora e/ou a Fiadora deverão acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Cessionária receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse devida, sem prejuízo do disposto na Cláusula 12 do Anexo I. Os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI. A Devedora e/ou a Fiadora não serão responsáveis por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, bem como não será responsável por

Docusign Envelope ID: A1151D16-72ED-47BD-AB8E-9BB5120FE655

eventuais atrasos ou falhas da Securitizadora no repasse de pagamentos efetuados pela Securitizadora aos titulares dos CRI;

(xi) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

(xii) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis aos documentos da Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando, a Lei das Sociedades por Ações e a Resolução CVM 160;

(xiii) proceder à adequada publicidade de suas informações econômico-financeiras, nos termos do Código Civil, da Lei das Sociedades por Ações e dos regulamentos emitidos pela CVM, conforme aplicáveis;

(xiv) manter sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

(xv) na hipótese da legalidade ou exequibilidade de qualquer das disposições relevantes deste Contrato de Cessão ou da Escritura de Compra e Venda ser questionada judicialmente por qualquer pessoa, e tal questionamento judicial puder afetar a capacidade da Devedora e/ou da Fiadora em cumprir suas obrigações previstas nos referidos documentos, deverão informar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu conhecimento, tal acontecimento ao Agente Fiduciário e à Securitizadora;

(xvi) caso a Devedora e/ou a Fiadora seja citada no âmbito de uma ação que tenha como objetivo a declaração de invalidade ou ineficácia total ou parcial deste Contrato de Cessão ou da Escritura de Compra e Venda, a Devedora e/ou a Fiadora obrigam-se a tomar todas as medidas necessárias para contestar tal ação no prazo legal; e

(xvii) não ceder (ou prometer ceder) ou de qualquer forma transferir (ou prometer transferir) a terceiros, no todo ou em parte, qualquer de suas obrigações nos termos deste Contrato de Cessão ou da Escritura de Compra e Venda.

5. Administração dos Créditos Imobiliários

5.1. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão exercidas, a partir da presente data, exclusivamente pela Cessionária, ou por terceiros a serem por ela contratados, incluindo-se nessas atividades, sem limitação:

a) controlar a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas na Escritura de Compra e Venda, apurando e informando a Devedora os valores por ele devidos, nos termos do referido instrumento;

b) 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 e da Fiadora de pagar os Créditos Imobiliários ou outros valores por ele devidos nos termos da Escritura de Compra e Venda, bem como os termos e condições estabelecidos neste Contrato de Cessão; e

Docusign Envelope ID: A1151D16-72ED-47BD-AB8E-9BB5120FE655

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

5.2. Pagamentos Feitos pela Devedora ou pela Fiadora: Todos os pagamentos referentes às CCI representativas dos Créditos Imobiliários efetuados pela Devedora ou pela Fiadora, a partir da data em que for realizado o pagamento do Preço de Cessão para a Cedente, serão diretamente creditados, mediante depósito, na Conta do Patrimônio Separado, de titularidade da Cessionária e vinculada à emissão dos CRI, sendo vedado à Cedente receber diretamente quaisquer desses pagamentos.

5.2.1. Caso a Cedente receba, indevidamente, quaisquer recursos oriundos dos Créditos Imobiliários ora cedidos para a Cessionária, a Cedente se obriga, desde já, a repassar tais recursos para a Conta do Patrimônio Separado em até 1 (um) Dia Útil contado de seu recebimento.

5.3. Cobrança dos Créditos Imobiliários: A Cessionária 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.

5.4. Documentos Comprobatórios: Fica a Cessionária obrigada a efetuar a guarda dos seguintes documentos: (i) uma via digital da Escritura de Compra e Venda e seus aditamentos; e (ii) 1 (uma) via original, 1 (uma) cópia autenticada ou 1 (um) via digital, conforme o caso, dos demais Documentos da Operação.

6. Despesas

6.1. Despesas do Patrimônio Separado dos CRI: Correrão por conta da Devedora e da Fiadora todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a estruturação, registro e execução da Escritura de Compra e Venda, da CCI e da operação de securitização dos CRI, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário, do Escriturador e do Agente de Liquidação (conforme definidos no Termo de Securitização), do auditor independente, da(s) agência(s) de classificação de risco e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados à operação de securitização dos CRI, sendo certo que quaisquer custos que ultrapassem o valor de R$5.000,00 (cinco mil reais) dependerão, sempre que possível, de aprovação prévia da Devedora e da Fiadora.

6.2. As despesas abaixo listadas, sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.1 acima, (em conjunto, "**Despesas**") serão arcadas pela Devedora e pela Fiadora, mediante depósito diretamente na Conta do Patrimônio Separado, sendo que as Despesas *flat* indicadas abaixo serão depositadas pela Devedora e/ou pela Fiadora na Conta do Patrimônio Separado na primeira data de integralização dos CRI, e as Despesas recorrentes previstas abaixo serão pagas diretamente pela Devedora e/ou pela Fiadora nas datas devidas:

Docusign Envelope ID: A1151D16-72ED-47BD-AB8E-9BB5120FE655

(i) remuneração do Escriturador e do Agente de Liquidação no valor de R$600,00 (seiscentos reais) mensais, por série, a título de remuneração, atualizados anualmente, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(ii) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(a) pela administração do Patrimônio Separado dos CRI, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, bem como diante do disposto na Lei n.º 14.430 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R$ 3.900,00 (três mil e novecentos reais), atualizadas anualmente, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a ser paga à Securitizadora em até 10 (dez) Dias Úteis na data de integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI;

(b) pela emissão de cada série de CRI, será devido o valor de R$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais), a ser pago à Securitizadora, ou a qualquer empresa do mesmo grupo econômico da Securitizadora, em até 10 (dez) Dias Úteis na data de integralização dos CRI;

(c) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.

(iii) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:

(a) pela implantação e registro das CCI, será devida parcela única no valor de R$5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5° (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;

(b) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$6.000 (seis mil reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculada pro rata die, se necessário; e

(c) os valores indicados nas alíneas (a) e (b) acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de

Docusign Envelope ID: A1151D16-72ED-47BD-AB8E-9BB5120FE655

Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida à Instituição Custodiante, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, exceto pelo Imposto de Renda e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, na alíquota vigente na data de pagamento;

(iv) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados no âmbito do Termo de Securitização, nos termos previstos nas Cláusulas 17.5 e seguintes do Termo de Securitização:

(a) parcelas anuais no valor de R$ 7.000,00 (sete mil reais), sendo o primeiro pagamento devido até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de liquidação financeira dos CRI, e os seguintes no mesmo dia dos anos subsequentes, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela de honorários será devida ainda que a Emissão seja descontinuada, a títulos de implantação, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia útil contado da comunicação do cancelamento da Emissão;

(b) a remuneração será calculada pro rata die, após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão.

(c) as parcelas citadas acima serão reajustadas pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die se necessário;

(d) as parcelas citadas acima serão acrescidas dos seguintes impostos: 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 Pentágono nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

(e) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

(f) a remuneração definida acima não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário dos CRI durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos,

Docusign Envelope ID: A1151D16-72ED-47BD-AB8E-9BB5120FE655

viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao(s) titular(es) do(s) CRI.

(g) todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer para resguardar os interesses do(s) titular(es) do(s) CRI e deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Securitizadora. Tais despesas a serem adiantadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI, enquanto representante da comunhão do(s) titular(es) do(s) CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais deverão ser igualmente, sempre que possível, previamente aprovados e suportados pelos (s) titular(es) do(s) CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia do(s) titular(es) do(s) CRI para cobertura do risco de sucumbência.

(h) caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, se assim previsto nos documentos da Emissão, ou caso ocorra o vencimento antecipado dos CRI, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, observado o Ofício Circular CVM SRE 01/21, a Devedora passará a ser a responsável pelo pagamento da parcela prevista à título de verificação da destinação dos recursos.

(v) remuneração do Contador do Patrimônio Separado no valor de R$ 260,00 (duzentos e sessenta reais) flat, além das parcelas mensais a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(vi) remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado dos CRI, nos seguintes termos:

(a) parcelas anuais de R$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais), a serem pagas na data de integralização dos CRI, as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes. Esses honorários serão reajustados anualmente, pela variação acumulada do IPCA/IBGE e, no caso de sua supressão ou extinção, substitutivamente, índice de reajuste permitido por lei; e

(b) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.

(vii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto no Termo de Securitização;

Docusign Envelope ID: A1151D16-72ED-47BD-AB8E-9BB5120FE655

(viii) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados ou fiscais, agência de rating;

(ix) emolumentos e demais despesas de registro da B3 relativos às CCI, aos CRI e à Oferta; e

(x) custos relacionados a qualquer realização de assembleia especial realizada nos termos dos Documentos da Operação.

6.2.1. as seguintes despesas razoáveis e comprovadas incorridas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários: (a) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral de documentos relacionados aos CRI, (b) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências relacionadas aos CRI, e (c) quaisquer outras despesas relacionadas à transferência da administração dos Créditos Imobiliários para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos no Termo de Securitização.

6.2.2. Caso qualquer das Despesas não seja pontualmente paga pela Devedora e/ou pela Fiadora, o pagamento das mesmas será arcado pela Securitizadora, mediante utilização de recursos do patrimônio separado dos CRI e reembolsados pela Devedora e/ou pela Fiadora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do patrimônio separado dos CRI não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão cobrar tal pagamento da Devedora e/ou pela Fiadora com as penalidades previstas na Cláusula 6.2.3 abaixo ou solicitar aos titulares de CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Devedora e a Fiadora. Em última instância, as Despesas, em conjunto com os encargos abaixo previstos na Cláusula 6.2.3 abaixo, que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida da Devedora e da Fiadora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

6.2.3. No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Devedora e/ou pela Fiadora não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data originalmente prevista para pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento).

6.2.4. <u>Despesas do Patrimônio Separado:</u> Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer Despesas (i) de responsabilidade da Devedora e/ou Fiadora que, após notificada pela Securitizadora, não sejam pagas pela Devedora e/ou Fiadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que forem devidas nos termos dos Documentos da Operação, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora e Fiadora; ou (ii) que não são devidas pela Devedora e/ou Fiadora nos termos dos Documentos da Operação.

Docusign Envelope ID: A1151D16-72ED-47BD-AB8E-9BB5120FE655

6.2.5. No caso de destituição da Securitizadora nas condições previstas no Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos titulares dos CRI.

6.2.6. As despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Securitizadora deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos titulares dos CRI (apenas e exclusivamente se houver recursos disponíveis no Patrimônio Separado), conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (i) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (ii) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora e/ou Fiadora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (iii) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Securitizadora, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; (iv) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Securitizadora, podendo a Securitizadora solicitar garantia prévia dos titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência.

6.3. Despesas suportadas pelos titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, 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 de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora ou pela Fiadora, partes obrigadas por tais pagamentos, observado o disposto no Termo de Securitização.

7. Multa Indenizatória

7.1. Uma vez concluída a Cessão dos Créditos e o correspondente pagamento do Preço de Cessão, nos termos deste Contrato, ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória (conforme abaixo definido) previstos na Cláusula 7.2 abaixo:

(i) a Devedora e/ou Fiadora estarão obrigadas a pagar indenização à Cessionária em valor equivalente ao saldo devedor dos Créditos Imobiliários, incluindo o valor da Parcela A1 e da Parcela A2, ou saldo do valor da Parcela A1 e Parcela A2 acrescido da Remuneração da Parcela A1 e da Remuneração da Parcela A2, conforme o caso, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Devedora e a Fiadora receberem comunicado por escrito da Securitizadora nesse sentido, sob pena de, em

Docusign Envelope ID: A1151D16-72ED-47BD-AB8E-9BB5120FE655

não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios ("**Multa Indenizatória**") e a Securitizadora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o consequente cancelamento dos CRI que venham a ser resgatados. Para fins de esclarecimento, a indenização de que trata este inciso (i) à Securitizadora será devida independentemente de culpa ou dolo da Devedora e/ou Fiadora na ocorrência do Evento de Multa Indenizatória; e

(ii) a Cedente estará obrigada a devolver o valor integral do Preço de Cessão devidamente corrigido pelo IPCA acumulado desde a data original de seu pagamento até a data de sua efetiva devolução, observado que, em razão da obrigação disposta no item (i) imediatamente acima, tal devolução será devida pela Cedente exclusiva e integralmente à Devedora e/ou à Fiadora (as quais, mediante pagamento da Multa Indenizatória, sub-rogar-se-ão em todos os direitos da Cessionária decorrentes deste Contrato em face da Cedente).

7.2. São Eventos de Multa Indenizatória que acarretam a obrigação de pagamento da Multa Indenizatória ("**Eventos de Multa Indenizatória**"): (i) resolução ou rescisão da Escritura de Compra e Venda após o pagamento do Preço de Cessão; (ii) inexistência, invalidade ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários, por qualquer motivo, inclusive a perda de objeto da Escritura de Compra e Venda; ou (iii) desapropriação, evicção ou perda da propriedade do Imóvel, por qualquer motivo, que em qualquer caso resulte no não recebimento, pela Securitizadora, dos valores devidos a título dos Créditos Imobiliários na forma do **Anexo I**.

7.3. A Multa Indenizatória configura um negócio aleatório, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil, de modo que (i) a Devedora e a Fiadora obrigam-se de forma solidária, definitiva, irrevogável e irretratável a pagar à Securitizadora os valores devidos na forma do item 7.1(i) acima, e (ii) a Cedente obriga-se de forma definitiva, irrevogável e irretratável a pagar à Devedora e/ou à Fiadora os valores devidos na forma do item 7.1(ii) acima, em ambos os casos, na ocorrência de um evento que acarrete a sua incidência, independentemente do real valor e do estado em que os Créditos Imobiliários se encontrarem, ou mesmo de sua existência, validade, eficácia ou exigibilidade quando do pagamento da Multa Indenizatória.

7.4. Caso ocorra qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, a Cedente, a Devedora e/ou a Fiadora, conforme o caso, deverão notificar a Cessionária em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ciência, sem prejuízo de a Cessionária verificar diretamente a ocorrência das hipóteses aqui previstas.

7.5. O pagamento dos valores devidos no âmbito do item 7.1. inciso (i) e inciso (ii) acima são independentes entre si, de forma que a obrigação de pagamento assumida pela Devedora e pela Fiadora perante a Securitizadora nos termos do item 7.1 acima (a) não está condicionada ao recebimento, pela Devedora e/ou Fiadora, dos valores devidos pela Cedente nos termos do item 7.1. (ii) acima, bem como (b) não será impactada por qualquer demanda, controvérsia, ação, disputa, contestação ou reclamação que a Devedora, a Fiadora e a

Docusign Envelope ID: A1151D16-72ED-47BD-AB8E-9BB5120FE655

Cedente tenham entre si e/ou venham a ter ou a exercer em qualquer juízo, instância ou tribunal em relação às suas obrigações nos termos da Escritura de Compra e Venda.

8. Comunicações

8.1. Todas as comunicações realizadas nos termos deste Contrato devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.

para a Cedente:

FLOEMA PARTICIPAÇÕES LTDA.

Rua Vilela, nº 665, Sala Floema
Tatuapé
CEP 03314-000 - São Paulo - SP
At.: Marco Antonio Melro / Oswaldo Giroldo Junior / Mario Isamu Teruya
Telefone: (11) 2227-7300
Correio eletrônico: diretoria@porte.com.br / juno.22@hotmail.com / maisteruya@hotmail.com

para a Cessionária:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62
Jardim Europa
CEP 01455-000 – São Paulo, SP
At.: Flávia Palacios
Tel.: (11) 3127-2700
E-mail: gestao@opeacapital.com
Site: www.opeacapital.com

para a Devedora:

GNI64 RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Voluntários da Pátria, n.º 138, bloco 1, loja 201
CEP 22.270-010 Rio de Janeiro, RJ
At.: Otavio Lazcano
Tel.: (21) 3239-4700
Correio Eletrônico: financeiro.corporativo@rededor.com.br

para a Fiadora:

REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.

Docusign Envelope ID: A1151D16-72ED-47BD-AB8E-9BB5120FE655

Rede D'Or São Luiz S.A.
Rua Voluntários da Pátria, n.º 138 – Sobreloja
22270-010 – Rio de Janeiro, RJ
At.: Otavio Lazcano
Telefone: (21) 3239-4700
Correio Eletrônico: financeiro.corporativo@rededor.com.br

9. Disposições Gerais

9.1. As obrigações assumidas neste Contrato de Cessão têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

9.2. Qualquer alteração a este Contrato de Cessão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

9.3. Nenhuma das Partes poderá ceder, gravar ou transigir com seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato de Cessão, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito das demais Partes e autorização dos titulares dos CRI reunidos em assembleia especial de titulares de CRI.

9.4. A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Contrato de Cessão não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

9.5. Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

9.6. Este Contrato de Cessão entra em vigência na data de sua assinatura e finda (i) automaticamente, na hipótese de resolução deste Contrato de Cessão nos termos da Cláusula 1.10 acima, ou (ii) com o cumprimento, pela Cessionária e a Devedora, de todas as suas obrigações aqui previstas, não podendo, entretanto, ser rescindido até que a Cessionária e a Devedora tenham cumprido todas as suas obrigações com relação aos titulares dos CRI, conforme previstas no Termo de Securitização.

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

9.8. Os direitos e recursos estabelecidos neste Contrato de Cessão são cumulativos, podendo ser exercidos isolada ou simultaneamente, e não excluem quaisquer direitos ou recursos estabelecidos em lei ou nos demais Documentos da Operação.

9.9. As Partes reconhecem este Contrato de Cessão como título executivo extrajudicial nos termos

Docusign Envelope ID: A1151D16-72ED-47BD-AB8E-9BB5120FE655

do Código de Processo Civil.

9.10. Para os fins deste Contrato de Cessão, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 784, 806 e seguintes do Código de Processo Civil.

9.10.1. Observado o disposto na Cláusula 9.10.2 abaixo, qualquer alteração a este Contrato de Cessão, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia especial de titulares de CRI, nos termos e condições do Termo de Securitização.

9.10.2. Fica desde já dispensada a realização de assembleia especial de titulares de CRI para deliberar sobre alteração deste Contrato de Cessão sempre que tal alteração (i) decorrer de correção de erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) já estiver expressamente permitida nos termos deste Contrato de Cessão; (iii) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; (iv) for necessária para atualização dos dados cadastrais das Partes, e prestadores de serviços (v) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento (desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares dos CRI).

9.10.3. Tendo em vista que, realizada a cessão dos Créditos Imobiliários e pago o Preço de Cessão, a Cedente, observados os termos e condições da Escritura de Compra e Venda, deixará de possuir interesse nas avenças deste Contrato de Cessão, razão pela qual a Cedente não poderá se opor à celebração de aditamentos ao presente Contrato de Cessão, no sentido de promover quaisquer alterações requeridas pela Cessionária e/ou pela Devedora e/ou pela Fiadora no âmbito da Operação de Securitização, em especial aquelas relacionadas à emissão das CCI, à Fiança, à Parcela A, seus números, prazos, parcelas, juros, reajustes, penalidades, bem como aos eventos de vencimento antecipado previstos na Escritura de Compra e Venda, desde que (a) não alterem, modifiquem, diminuam ou de qualquer forma impactem negativamente os direitos conferidos à Cedente nos termos deste Contrato de Cessão, e/ou (b) tais alterações não acarretem Ônus, gravames, obrigação, declaração, custos, tributos, encargos de qualquer natureza ou coobrigação à Cedente.

9.11. As Partes assinam o presente Contrato de Cessão 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

Docusign Envelope ID: A1151D16-72ED-47BD-AB8E-9BB5120FE655

e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

9.12. Este Contrato de Cessão 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 abaixo indicado.

10. Lei de Regência

10.1. Este Contrato de Cessão é regida pelas leis da República Federativa do Brasil

11. Foro

11.1. Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Contrato de Cessão.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato de Cessão em 1 (uma) via digital, com a assinatura de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 26 de agosto de 2025.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)

Docusign Envelope ID: A1151D16-72ED-47BD-AB8E-9BB5120FE655

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado em 26 de agosto de 2025)

FLOEMA PARTICIPAÇÕES LTDA

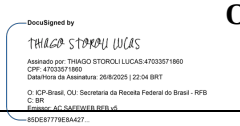






Nome:	Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:	Cargo:

OPEA SECURITIZADORA S.A.





Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

GNI64 RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.





Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.

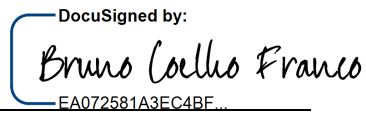




Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

TESTEMUNHAS





Nome:	Nome:
CPF:	CPF:

Docusign Envelope ID: A1151D16-72ED-47BD-AB8E-9BB5120FE655

ANEXO I – TERMOS E CONDIÇÕES DA OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO

1. Termos Definidos: Os termos iniciados em letras maiúsculas neste Anexo I do Contrato de Cessão terão o significado a eles atribuídos nos documentos vinculados à Operação de Securitização, especialmente no Termo de Securitização.

2. O valor total dos Créditos Imobiliários será alocado entre as 2 (duas) séries dos CRI de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, que ocorrerá de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, conforme Cláusulas 1.11 e 1.12 do Contrato de Cessão. Sendo assim, a Escritura de Compra e Venda será aditada para prever que Parcela A do Preço de Aquisição será dividida em Parcela A1 e Parcela A2, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, bem como as demais condições previstas neste Anexo I, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*. A Parcela A1 representa os Créditos Imobiliários IPCA I vinculados à CCI IPCA I e, consequentemente, aos CRI IPCA I, e a Parcela A2 representa os Créditos Imobiliários IPCA II vinculados à CCI IPCA II e, consequentemente, aos CRI IPCA II.

3. Prazo Parcela A1: 3.654 (três mil seiscentos e cinquenta e quatro) dias, com vencimento em 17 de setembro de 2035 ("**Data de Vencimento Parcela A1**").

4. Prazo Parcela A2: 7.305 (sete mil trezentos e cinco) dias, com vencimento em 15 de setembro de 2045 ("**Data de Vencimento Parcela A2**" e, em conjunto com a Data de Vencimento Parcela A1, "**Datas de Vencimento**").

5. Amortização do principal da Parcela A1: Em uma única parcela devida na Data de Vencimento Parcela A1.

6. Amortização do principal da Parcela A2: Em uma única parcela devida na Data de Vencimento Parcela A2.

7. Atualização Monetária: A Parcela A1 e a Parcela A2 serão atualizadas monetariamente pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira data de integralização dos CRI, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira data de integralização dos CRI até a data do efetivo pagamento ou a data do pagamento imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento ("**Atualização Monetária**"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao valor da Parcela A1 e da Parcela A2 ou ao saldo da Parcela A1 e da Parcela A2, conforme o caso ("**Valor Atualizado da Parcela A1**" e "**Valor Atualizado da Parcela A2**", respectivamente) a ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

VNa = valor da Parcela A1 ou da Parcela A2 atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Docusign Envelope ID: A1151D16-72ED-47BD-AB8E-9BB5120FE655

VNe = valor nominal da Parcela A1 ou da Parcela A2 após incorporação de juros e/ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = fator acumulado das variações mensais dos números-índice utilizados, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^{n} \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

onde:

k = número de ordem de NIk, variando de 1 até n;

n = número total de números – índice considerados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro;

NIk = valor do número-índice referente ao IPCA do mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário do CRI IPCA I. Após a respectiva Data de Aniversário, o "Nik" corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do mês de atualização. Por exemplo, para a primeira Data de Aniversário, que será no dia 15 de outubro de 2025, será utilizado o número-índice relativo ao mês de setembro de 2025, divulgado no mês outubro de 2025;

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

dup = número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive) e a data de cálculo da atualização exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do preço, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última (inclusive) e próxima Data de Aniversário (exclusive), sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário, "dut" será igual a 22 (vinte e dois) dias úteis;

sendo que:

(i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;

(iii) considera-se como "Data de Aniversário" todo dia 15 (quinze) de cada mês ou o Dia Útil subsequente, caso dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil;

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

Docusign Envelope ID: A1151D16-72ED-47BD-AB8E-9BB5120FE655

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

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

Para fins de cálculo da Atualização Monetária, define-se "**Período de Capitalização**" como o intervalo de tempo que se inicia (i) na primeira data de integralização dos CRI (inclusive) e termina na primeira Data de Aniversário da Parcela A1 ou da Parcela A2, conforme o caso, ou (ii) na Data de Aniversário imediatamente anterior da Parcela A1 ou da Parcela A2, conforme o caso (inclusive) e termina na próxima Data de Aniversário da Parcela A1 ou da Parcela A2, conforme o caso (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento.

Se até a Data de Aniversário da Parcela A1 ou da Parcela A2 o NIk não houver sido divulgado, deverá ser utilizado em substituição a NIk na apuração do Fator "C" um número-índice projetado calculado com base na última projeção disponível divulgada pela ANBIMA ("**Número Índice Projetado**" e "**Projeção**", respectivamente) da variação percentual do IPCA, mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$$NI_{kp} = NI_{k-1} \times (1 + Projeção)$$

onde:

NIkp = Número Índice Projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

Projeção = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização;

O Número Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Devedora, a Fiadora e a Securitizadora quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável; e

O número índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverá ser utilizado considerando idêntico o número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

Na hipótese de limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação do IPCA à Parcela A1 e/ou à Parcela A2 por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para o IPCA ou (ii) havendo um substituto legal para o IPCA, extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA à Parcelas A1 e/ou Parcelas A2 ou aos CRI, por proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de limitação e/ou não divulgação do substituto legal do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme

Docusign Envelope ID: A1151D16-72ED-47BD-AB8E-9BB5120FE655

o caso, convocar assembleia especial de titulares de CRI para deliberar, em comum acordo com a Devedora e a Fiadora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração da Parcela A1 e/ou da Parcela A2 e dos CRI a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, por se tratar de operação estruturada para a emissão dos CRI. Até a deliberação desse novo parâmetro de atualização monetária da Parcela A1 e/ou da Parcela A2, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à Parcela A1 e/ou à Parcela A2s prevista na Escritura de Compra e Venda, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, a Fiadora e a Securitizadora quando da deliberação do novo parâmetro de Atualização Monetária da Parcela A1 e/ou da Parcela A2.

Caso o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da assembleia especial de titulares de CRI prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia especial de titulares de CRI não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à Parcela A1 e/ou à Parcela A2 previstas na Escritura de Compra e Venda.

Caso, na assembleia especial de titulares de CRI prevista acima, não haja acordo sobre a nova Atualização Monetária da Parcela A1 e/ou da Parcela A2 entre a Devedora, a Fiadora e a Securitizadora ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, será considerado para fins de Atualização Monetária da Parcela A1 e/ou da Parcela A2 o último IPCA divulgado oficialmente.

8. Remuneração Parcela A1: Sobre o valor da Parcela A1 ou o saldo do valor da Parcela A1, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado à maior taxa entre ("**Taxa Teto IPCA I**"): (a) o percentual correspondente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2035 ("**NTN-B 35**"), conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento da data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de spread negativo equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (b) 7,05% (sete inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração da Parcela A1**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA I ou a data de pagamento da Remuneração da Parcela A1 imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração da Parcela A1 será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

J_i = valor unitário da Remuneração da Parcela A1 devida no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

Docusign Envelope ID: A1151D16-72ED-47BD-AB8E-9BB5120FE655

VN_a = valor atualizado da Parcela A1 calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

onde:

taxa = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser definida na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso limitada à Taxa Teto IPCA I*;* e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI ou a última data do pagamento da Remuneração da Parcela A1 (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

9. Remuneração Parcela A2: Sobre o valor da Parcela A2 ou o saldo do valor da Parcela A2, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado à maior taxa entre ("**Taxa Teto IPCA II**"): (a) o percentual correspondente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2045 ("**NTN-B 45**"), conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de spread negativo equivalente a 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (b) 7,10% (sete inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração da Parcela A2**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA II ou a data de pagamento da Remuneração da Parcela A2 imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração da Parcela A2 será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

J_i = valor unitário da Remuneração da Parcela A2 devida no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VN_a = valor atualizado da Parcela A2 calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

Docusign Envelope ID: A1151D16-72ED-47BD-AB8E-9BB5120FE655

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

onde:

taxa = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser definida na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso limitada à Taxa Teto IPCA II*;* e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI ou a última data do pagamento da Remuneração da Parcela A2 (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

10. Forma de Pagamento da Remuneração da Parcelas A1 e da Parcela A2: Os valores devidos em decorrência dos Créditos Imobiliários deverão ser pagos na Conta do Patrimonio Separado pela Devedora, impreterivelmente até 10:00h dos dias previstos na tabela abaixo:

Remuneração da Parcelas A1					
Nº de ordem	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**Incorpora Juros**	**Taxa de Amortização ("Tai")**
1	16/03/2026	Sim	Não	Não	0,00000000%
2	15/09/2026	Sim	Não	Não	0,00000000%
3	15/03/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
4	15/09/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
5	15/03/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
6	15/09/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
7	15/03/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
8	17/09/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
9	15/03/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
10	16/09/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
11	17/03/2031	Sim	Não	Não	0,00000000%
12	15/09/2031	Sim	Não	Não	0,00000000%

Docusign Envelope ID: A1151D16-72ED-47BD-AB8E-9BB5120FE655

13	15/03/2032	Sim	Não	Não	0,00000000%
14	15/09/2032	Sim	Não	Não	0,00000000%
15	15/03/2033	Sim	Não	Não	0,00000000%
16	15/09/2033	Sim	Não	Não	0,00000000%
17	15/03/2034	Sim	Não	Não	0,00000000%
18	15/09/2034	Sim	Não	Não	0,00000000%
19	15/03/2035	Sim	Não	Não	0,00000000%
20	17/09/2035	Sim	Sim	Não	100,00000000%

Remuneração da Parcelas A2					
Nº de ordem	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**Incorpora Juros**	**Taxa de Amortização ("Tai")**
1	16/03/2026	Sim	Não	Não	0,00000000%
2	15/09/2026	Sim	Não	Não	0,00000000%
3	15/03/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
4	15/09/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
5	15/03/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
6	15/09/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
7	15/03/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
8	17/09/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
9	15/03/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
10	16/09/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
11	17/03/2031	Sim	Não	Não	0,00000000%

Docusign Envelope ID: A1151D16-72ED-47BD-AB8E-9BB5120FE655

12	15/09/2031	Sim	Não	Não	0,00000000%
13	15/03/2032	Sim	Não	Não	0,00000000%
14	15/09/2032	Sim	Não	Não	0,00000000%
15	15/03/2033	Sim	Não	Não	0,00000000%
16	15/09/2033	Sim	Não	Não	0,00000000%
17	15/03/2034	Sim	Não	Não	0,00000000%
18	15/09/2034	Sim	Não	Não	0,00000000%
19	15/03/2035	Sim	Não	Não	0,00000000%
20	17/09/2035	Sim	Não	Não	0,00000000%
21	17/03/2036	Sim	Não	Não	0,00000000%
22	15/09/2036	Sim	Não	Não	0,00000000%
23	16/03/2037	Sim	Não	Não	0,00000000%
24	15/09/2037	Sim	Não	Não	0,00000000%
25	15/03/2038	Sim	Não	Não	0,00000000%
26	15/09/2038	Sim	Não	Não	0,00000000%
27	15/03/2039	Sim	Não	Não	0,00000000%
28	15/09/2039	Sim	Não	Não	0,00000000%
29	15/03/2040	Sim	Não	Não	0,00000000%
30	17/09/2040	Sim	Não	Não	0,00000000%
31	15/03/2041	Sim	Não	Não	0,00000000%
32	16/09/2041	Sim	Não	Não	0,00000000%
33	17/03/2042	Sim	Não	Não	0,00000000%
34	15/09/2042	Sim	Não	Não	0,00000000%

Docusign Envelope ID: A1151D16-72ED-47BD-AB8E-9BB5120FE655

35	16/03/2043	Sim	Não	Não	0,00000000%
36	15/09/2043	Sim	Não	Não	0,00000000%
37	15/03/2044	Sim	Não	Não	0,00000000%
38	15/09/2044	Sim	Não	Não	0,00000000%
39	15/03/2045	Sim	Não	Não	0,00000000%
40	15/09/2045	Sim	Sim	Não	100,00000000%

11. Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários: A Devedora poderá (i) a partir de 15 de setembro de 2027 (inclusive), no caso da Parcela A1, e (ii) a partir de 15 de setembro de 2028 (inclusive), no caso da Parcela A2, observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora e, consequentemente, dos titulares dos CRI, realizar o pagamento antecipado (a) da totalidade da Parcela A1 (e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários IPCA I), (b) da totalidade da Parcela A2 (e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários IPCA II), ou (c) da totalidade da Parcela A1 e da totalidade da Parcela A2 (e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários), sendo vedado o pagamento antecipado parcial da Parcela A1 e/ou da Parcela A2 ("**Pagamento Antecipado Facultativo**"). Os recursos recebidos pela Securitizadora em razão do Pagamento Antecipado Facultativo serão utilizados para o resgate antecipado dos CRI, na forma do Termo de Securitização ("**Resgate Antecipado dos CRI**").

11.1. Para realização do Pagamento Antecipado Facultativo, a Devedora deverá comunicar a Securitizadora, por escrito, informando (i) se o Pagamento Antecipado Facultativo compreenderá a totalidade dos Créditos Imobiliários, dos Créditos Imobiliários IPCA I ou dos Créditos Imobiliários IPCA II, conforme o caso; (ii) a data esperada para realização do Pagamento Antecipado Facultativo, observado o prazo de antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis e máximo de 22 (vinte e dois) Dias Úteis da data de comunicação; (iii) demais informações eventualmente necessárias para a realização do Pagamento Antecipado Facultativo.

11.2. Em até 2 (dois) Dias Úteis contados da comunicação de que trata a Cláusula 11.1. acima, a Securitizadora deverá divulgar o Resgate Antecipado dos CRI, mediante publicação de comunicação de Resgate Antecipado dos CRI ou por meio do envio de tal comunicação de forma individual, dirigida a todos os titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização.

11.3. Por ocasião do Pagamento Antecipado Facultativo, o valor devido pela Devedora será equivalente ao valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos 2 (dois) o que for maior:

(i) (a) Valor Atualizado da Parcela A1 e/ou da Parcela A2, acrescido da Remuneração da Parcela A1 e/ou da Parcela A2, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização da Parcela

Docusign Envelope ID: A1151D16-72ED-47BD-AB8E-9BB5120FE655

A1 e/ou da Parcela A2 ou a data de pagamento da Remuneração da Parcela A1 e/ou da Parcela A2 imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); **(b)** e ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Securitizadora aos titulares dos CRI nos termos do Termo de Securitização, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(1)** a Remuneração e a Atualização Monetária dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), conforme aplicável, calculada pro rata temporis desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento **(2)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(3)** multa moratória de 2% (dois por cento) ("**Encargos Moratórios**"), se houver; e **(c)** de quaisquer obrigações pecuniárias referentes à Parcela A1 e/ou à Parcela A2; ou

(ii) soma do valor presente das parcelas remanescentes de pagamento do Valor Atualizado da Parcela A1, do Valor Atualizado da Parcela A2, da Remuneração da Parcela A1 e/ou da Parcela A2, utilizando como taxa de desconto a Taxa de Desconto Base (conforme abaixo definida), acrescida exponencialmente do Fator Prêmio (conforme abaixo definido), calculado conforme fórmula abaixo, acrescido dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer obrigações pecuniárias referentes à Parcela A1 e/ou à Parcela A2:

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

VP = somatório do valor presente das parcelas remanescentes de pagamento do Valor Atualizado da Parcela A1 e/ou do Valor Atualizado da Parcela A2, e da Remuneração da Parcela A1 e/ou da Parcela A2;

C = fator acumulado das variações mensais dos números-índice utilizados, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a primeira data de integralização da Parcela A1 e/ou da Parcela A2 até a data do resgate, e calculado conforme definido na Cláusula 7 acima;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores futuros devidos da Parcela A1 e/ou da Parcela A2, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração da Parcela A1 e/ou da Parcela A2 e/ou à amortização do Valor Atualizado da Parcela A1 e/ou Valor Atualizado da Parcela A2, conforme o caso;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados da Parcela A1 e/ou da Parcela A2, sendo "n" um número inteiro;

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

$$\text{FVPk} = [((1 + \text{Taxa de Desconto Base}) * ((1 + \text{Fator Prêmio}))\text{^}(nk/252)]$$

Taxa de Desconto Base = taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* mais próxima à *duration* remanescente da Parcela A1 e/ou da Parcela A2 na data do resgate, utilizando-se a cotação indicativa

Docusign Envelope ID: A1151D16-72ED-47BD-AB8E-9BB5120FE655

divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do resgate;

Fator Prêmio =

$$[(1 + Spread)x(1 - \text{Prêmio de Resgate Antecipado}) - 1]$$

Spread = *spread* da Remuneração da Parcela A1sobre a NTN-B 35 e da Remuneração da Parcela A2 sobre a NTN-B 45, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*;

Prêmio de Resgate Antecipado = equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento); e

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração da Parcela A1 e/ou da Parcela A2, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \frac{\sum_{k=1}^{n} nk \ x \ \left(\frac{VNEk}{FVPk}\right)}{VP} x \frac{1}{252}$$

12. Pagamento Antecipado – Resgate Antecipado por Alteração de Tributos: Caso a Devedora e/ou a Fiadora tenham que acrescer qualquer valor aos pagamentos por elas devidos nos termos do item (x) da Cláusula 4.2 do Contrato de Cessão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar o pagamento antecipado da totalidade da Parcela A1 e da Parcela A2 (e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários), sendo vedado o pagamento antecipado parcial da Parcela A1 e da Parcela A2. Tal pagamento poderá ser realizado a qualquer tempo e com comunicado à Securitizadora e ao Agente Fiduciário de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis da data proposta para o pagamento, informando **(a)** a data em que o pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários será realizado; **(b)** descrição pormenorizada do fundamento para pagamento do tributo em questão; e **(c)** demais informações relevantes para a realização do pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários. Os recursos recebidos pela Securitizadora em razão do pagamento antecipado previsto neste item serão utilizados para o resgate antecipado dos CRI, na forma do Termo de Securitização.

Será permitido o pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários mediante o pagamento (a) do Valor Atualizado da Parcela A1 e/ou do Valor Atualizado da Parcela A2, acrescido da Remuneração da Parcela A1 e/ou da Parcela A2, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização da Parcela A1 e/ou da Parcela A2 ou a data de pagamento da Remuneração da Parcela A1 e/ou da Parcela A2 imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); **(b)** ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Securitizadora aos titulares dos CRI nos termos do Termo de Securitização, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, dos Encargos Moratórios, se houver; e **(c)** de quaisquer obrigações pecuniárias referentes à Parcela A1 e/ou à Parcela A2, e sem qualquer prêmio.

Docusign Envelope ID: A1151D16-72ED-47BD-AB8E-9BB5120FE655

13. Pagamento Antecipado – Oferta de Resgate Antecipado dos CRI: A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar por escrito ("**Solicitação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado**") à Securitizadora que esta realize oferta facultativa de pagamento antecipado integral dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II, de acordo com os termos e condições previstos abaixo ("**Oferta Facultativa de Resgate Antecipado**"):

13.1 Nesse caso, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da data de recebimento da referida Solicitação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, publicar comunicado ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos os titulares dos CRI ("**Comunicado de Resgate Antecipado**"), informando a respeito da realização da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI), bem como informar a B3, o Agente Fiduciário dos CRI e o Escriturador.

13.2 A Solicitação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado e, consequentemente, o Comunicado de Resgate Antecipado deverão (a) conter os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, (b) indicar a data limite para os titulares dos CRI, manifestarem à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, a intenção de aderirem a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, prazo esse que deverá ser de, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da publicação ou envio, conforme o caso, do Comunicado de Resgate Antecipado ("**Prazo de Adesão**"), (c) o procedimento para tal manifestação; e (d) demais informações relevantes aos titulares dos CRI incluindo mas não se limitando se será oferecido prêmio (que poderá ser negativo e poderá ser distinto para cada uma das séries) pela Oferta Facultativa de Resgate Antecipado e se a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado está condicionada a qualquer evento.

13.3. Até o Dia Útil subsequente ao encerramento do Prazo de Adesão, a Securitizadora comunicará à Devedora o número dos CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI e a Devedora deverá, dentro de até 3 (três) Dias Úteis, confirmar ao Agente Fiduciário das Debêntures a realização ou não do resgate antecipado, conforme os critérios estabelecidos na Solicitação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado.

13.4. Caso a Devedora confirme a intenção de realizar o resgate antecipado correspondente aos CRI que manifestaram a intenção de aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a Devedora realizará o pagamento dos Créditos Imobiliários IPCA I e/ou Créditos Imobiliários IPCA II correspondente aos CRI objeto de resgate nos termos desta Cláusula ("**Valor do Resgate**") e a Securitizadora utilizará os recursos recebidos para realizar o resgate antecipado dos CRI que tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, na data do pagamento do Valor do Resgate, independentemente de nova anuência dos titulares dos CRI que tenham manifestado sua adesão à Oferta.

13.5. Caso a Devedora opte pela não realização do resgate antecipado em decorrência da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, deverá comunicar a Securitizadora no prazo previsto na Cláusula 13.3 acima e a Securitizadora, por sua vez, deverá comunicar a desistência da Oferta de Resgate Antecipado na forma da Cláusula 13.1. acima.

13.6. O valor a ser pago pela Devedora em relação a cada dos CRI que tenham aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI será equivalente (1) ao Valor Nominal Unitário Atualizado do número de CRI IPCA I e/ou de CRI IPCA II que tiverem aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI, acrescido (2) da Remuneração aplicável, calculada *pro rata temporis*

Docusign Envelope ID: A1151D16-72ED-47BD-AB8E-9BB5120FE655

desde a primeira data de integralização dos CRI, ou desde a data de pagamento da Remuneração da Parcela A1 ou Remuneração da Parcela A2 imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; (3) se for o caso, de prêmio de resgate antecipado a ser oferecido à Securitizadora, a exclusivo critério da Devedora, o qual poderá ser negativo; e (4) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias referentes à Parcela A1 ou à Parcela A2, conforme o caso, devidos e não pagos até a data do pagamento dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso, se houver.

13.7. A Securitizadora deverá, com antecedência, mínima, de 3 (três) Dias Úteis da data do efetivo resgate, comunicar ao Escriturador, ao Agente de Liquidação e à B3 sobre a realização da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

13.8. Os CRI resgatados antecipadamente na forma desta Cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Securitizadora.

14. Vencimento Antecipado: Ocorrendo a declaração do vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários na forma prevista no item 14.3 abaixo, a Devedora estará obrigada a pagar antecipadamente o saldo remanescente dos Créditos Imobiliários e a Securitizadora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o consequente cancelamento dos CRI que venham a ser resgatados.

14.1. São eventos que acarretam o vencimento automático da obrigação de pagar a Parcela A ("**Eventos de Inadimplemento Automático**"), os seguintes:

(i) inadimplemento, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de qualquer obrigação pecuniária relativa aos Créditos Imobiliários, na data de pagamento, não sanado no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;

(ii) invalidade, nulidade ou inexequibilidade da Escritura de Compra e Venda e/ou de qualquer de suas respectivas disposições (inclusive em razão de questionamento judicial, pela Devedora, pela Fiadora e/ou por qualquer das Afiliadas) que afetem de maneira relevante os direitos dos titulares dos CRI, desde que tal invalidade, nulidade ou inexequibilidade seja declarada em decisão judicial transitada em julgado;

(iii) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou da Fiadora, exceto se em decorrência de uma operação societária que não constitua um Evento de Inadimplemento;

(iv) (a) decretação de falência da Devedora e/ou da Fiadora; (b) pedido de autofalência formulado pela Devedora e/ou pela Fiadora; (c) pedido de falência da Devedora e/ou da Fiadora, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (d) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou procedimento judicial equivalente em outra jurisdição visando à repactuação de dívidas da Devedora e/ou da Fiadora, independentemente do deferimento do respectivo pedido e jurisdição; e

(v) vencimento antecipado de qualquer Obrigação Financeira da Devedora e/ou da Fiadora e/ou de qualquer Controlada Relevante da Fiadora (ainda que na condição de garantidora, desde que tal vencimento antecipado ocorra por ato ou omissão de tal garantidora), que seja dívida bancária ou operação de mercado de capitais, local ou internacional, em montante igual ou superior a R$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), atualizados

Docusign Envelope ID: A1151D16-72ED-47BD-AB8E-9BB5120FE655

anualmente, a partir da data de emissão dos CRI, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo vencimento antecipado, tal Obrigação Financeira (a) for integralmente paga ou renegociada junto ao respectivo credor, ou (b) tiver sua exigibilidade suspensa por decisão judicial.

14.2. São Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento não automático da obrigação de pagar os Créditos Imobiliários ("**Eventos de Inadimplemento Não Automático**" e, em conjunto com os "Eventos de Inadimplemento Automático", "**Eventos de Inadimplemento**"), os seguintes:

(i) inadimplemento, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Compra e Venda ou no Contrato de Cessão, não sanado no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data do recebimento pela Devedora e/ou pela Fiadora de comunicação por escrito acerca do referido inadimplemento, a ser enviada pelo pela Securitizadora ou Agente Fiduciário dos CRI, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica para qualquer dos demais Eventos de Inadimplemento;

(ii) cisão, fusão, incorporação da Devedora e/ou da Fiadora (somente quando a Devedora e/ou a Fiadora for a incorporada) exceto: (a) se não resultar em uma Transferência de Controle (sendo certo que, em caso de cisão da Devedora e/ou da Fiadora, a parcela cindida (ou sociedade que incorpora-la) torne-se fiadora solidariamente responsável com a Devedora e Fiadora pela integralidade dos Créditos Imobiliários, nos mesmos termos da Fiança, mediante aditamento aos Documentos da Operação); (b) se previamente autorizado por titulares de CRI representando, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação; (c) se tratar-se da incorporação da Devedora pela Fiadora ou por qualquer sociedade Controlada pela Fiadora; ou (d) for assegurado aos titulares de CRI que o desejarem, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contados da data de publicação das atas dos atos societários relativos à consumação da operação, o resgate dos CRI de que forem titulares, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), acrescido da respectiva Remuneração dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como eventuais Encargos Moratórios devidos e não pagos;

(iii) ocorrência de uma Transferência de Controle, exceto se os titulares de CRI forem integralmente resgatados até 10 (dez) Dias Úteis após verificado tal evento, na forma da Cláusula 3.4 do Termo de Securitização (não se aplicando, em tal caso, qualquer restrição relativa à data a partir da qual tal resgate pode ocorrer);

(iv) redução de capital social da Devedora e/ou da Fiadora, exceto: (a) para a absorção de prejuízos; (b) em decorrência da necessidade de adequação das demonstrações financeiras individuais da Devedora e/ou da Fiadora e/ou das Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Fiadora como resultado da alteração das regras contábeis aplicáveis à preparação das demonstrações financeiras individuais da Devedora e/ou da Fiadora e/ou das

Docusign Envelope ID: A1151D16-72ED-47BD-AB8E-9BB5120FE655

Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Fiadora, observado que, neste caso, será respeitado o artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações; ou (c) se previamente autorizado por titulares de CRI representando, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações;

(v) alteração do objeto social da Devedora e/ou da Fiadora, conforme disposto em seu contrato ou estatuto social vigente na data de emissão dos CRI, exceto se não resultar em exclusão de suas atividades principais de seu objeto social;

(vi) descumprimento de qualquer decisão judicial transitada em julgado e/ou de qualquer decisão arbitral não sujeita a recurso em face da Devedora e/ou pela Fiadora, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ R$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da data de emissão dos CRI, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas,

(vii) exceto se, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do referido descumprimento, o mesmo for sanado pela Devedora e/ou pela Fiadora, conforme o caso;

(viii) transformação da forma societária da Fiadora de modo que a Fiadora deixe de ser uma sociedade por ações, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(ix) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora e/ou pela Fiadora na Escritura de Compra e Venda e no Contrato de Cessão são falsas, enganosas, incompletas, inconsistentes ou incorretas (em qualquer de tais casos, em qualquer aspecto relevante);

(x) distribuição e/ou pagamento, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do contrato ou estatuto social da Devedora ou da Fiadora vigente na data de emissão dos CRI, caso (a) a Devedora e/ou a Fiadora estejam em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas na Escritura de Compra e Venda ou no Contrato de Cessão; ou (b) tenha ocorrido e esteja vigente qualquer Evento de Inadimplemento; ou

(xi) decretação de falência de qualquer Controlada Relevante; (b) pedido de autofalência formulado por qualquer Controlada Relevante; (c) pedido de falência de qualquer Controlada Relevante, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (d) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou procedimento judicial equivalente em outra jurisdição visando à repactuação de dívidas de qualquer Controlada Relevante, independentemente do deferimento do respectivo pedido ou da jurisdição.

14.3. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automático (observados os respectivos prazos de cura, se houver), as obrigações tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

14.4. Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento Não Automático, não sanados dentro dos prazos de curas apontados acima, a Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis, deverá convocar assembleia especial de titulares de CRI. Se, na referida assembleia especial, os

Docusign Envelope ID: A1151D16-72ED-47BD-AB8E-9BB5120FE655

titulares dos CRI decidirem por não considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários, os CRI não vencerão antecipadamente; caso contrário, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente, da referida assembleia especial, a Securitizadora deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI.

14.5. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários, a Devedora e/ou a Fiadora obrigam-se a pagar, o saldo dos Créditos Imobiliários, incluindo o valor da Parcela A1 e da Parcela A2, ou saldo do valor da Parcela A1 e Parcela A2 acrescido da Remuneração da Parcela A1 e da Remuneração da Parcela A2, conforme o caso, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Devedora e a Fiadora receberem comunicado por escrito da Securitizadora nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios.

Para fins deste Anexo I, os seguintes termos possuem o significado abaixo previsto:

"**Afiliadas**" significam as Controladas e os Controladores da Fiadora e/ou da Devedora, em conjunto.

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

"**Controlada Relevante**" significa qualquer Controlada que represente, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Fiadora mais recentes, de forma individual, mais do que 30% (trinta por cento) da receita bruta consolidada da Fiadora.

"**Controlador**" significa qualquer controlador (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Devedora e/ou da Fiadora.

"**Detentor Permitido**" significa qualquer pessoa da Família Moll ou qualquer entidade de qualquer forma controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) direta ou indiretamente por um ou mais membros da Família Moll.

"**Família Moll**" significa os membros da família Moll que nesta data sejam acionistas diretos ou indiretos da Fiadora, em conjunto com seus cônjuges, descendentes, herdeiros, *trusts* criados para ou em benefício dos mesmos (desde que tais pessoas detenham o controle de tais *trusts*).

"**Lei das Sociedades por Ações**" significa a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

"**Obrigação Financeira**" significa, com relação à Devedora e/ou à Fiadora, em bases consolidadas, qualquer valor devido, no Brasil ou no exterior, em decorrência de (i) empréstimos, mútuos, financiamentos ou outras dívidas financeiras, incluindo arrendamento mercantil, leasing financeiro, títulos de renda fixa, debêntures, letras de câmbio, notas promissórias ou instrumentos similares; (ii) aquisições a pagar; (iii) saldo líquido das operações ativas e passivas com derivativos (sendo que o referido saldo será líquido do que já estiver classificado no passivo circulante e no passivo não

Docusign Envelope ID: A1151D16-72ED-47BD-AB8E-9BB5120FE655

circulante); (iv) cartas de crédito, avais, fianças, coobrigações e demais garantias prestadas em benefício de empresas não consolidadas nas respectivas demonstrações financeiras; e (v) obrigações decorrentes de resgate de valores mobiliários representativos do capital social e pagamento de dividendos ou lucros declarados e não pagos, se aplicável. Fica certo e ajustado que quaisquer valores devidos no âmbito de operações de locação e/ou de *sale and leaseback* não serão consideradas Obrigações Financeiras.

"**Pessoa**" significa qualquer pessoa ou grupo de pessoas agindo em conjunto e representando o mesmo interesse na aquisição, titularidade ou venda de ações/quotas da Devedora e/ou Fiadora.

"**Transferência de Controle**" significa a consumação de qualquer operação cujo resultado seja qualquer Pessoa (que não seja ou inclua qualquer Detentor Permitido) passar a ser titular (i) de mais de 50% (cinquenta por cento) das ações com direito a voto da Fiadora ou (ii) de mais da metade do capital social da Devedora.

15. Conta do Patrimônio Separado: A partir do pagamento do Preço de Cessão à Cedente, todos e quaisquer valores devidos pela Devedora e/ou pela Fiadora relativos aos Créditos Imobiliários deverão ser pagos diretamente à Securitizadora na Conta do Patrimônio Separado de titularidade da Securitizadora e vinculada ao patrimônio separado dos CRI.

16. Alteração: Desde que quitado o Preço de Cessão, a Devedora, a Fiadora e a Securitizadora poderão livremente e a qualquer momento, sem a participação ou anuência da Cedente, alterar o número de parcelas, seus respectivos vencimentos, os juros remuneratórios, hipóteses de vencimento antecipado ou qualquer outra característica relativa à Parcela A1 e Parcela A2 ou aos Créditos Imobiliários, desde que devidamente aprovado em assembleia especial de titulares de CRI na forma do Termo de Securitização.

17. Descasamento. A fim de evitar descasamento entre o valor de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, incluindo, mas não se limitando, nos casos de Pagamento Antecipado Facultativo, e vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários em decorrência de um Evento de Inadimplemento, caso, por qualquer motivo, o valor do pagamento dos Créditos Imobiliários IPCA I e/ou Créditos Imobiliários IPCA II seja inferior ao valor devido em decorrência dos CRI IPCA I e/ou CRI IPCA II, a Devedora deverá acrescer ao montante devido, a título de compensação, o montante necessário para cobrir o saldo devedor do pagamento devido aos titulares de CRI em razão dos CRI IPCA I e/ou CRI IPCA II, conforme o caso.

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças"* ("**Aditamento**"):

(1) **FLOEMA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Vilela, n.º 655, Sala Floema, Tatuapé, CEP 03314-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o n.º 05.862.614/0001-04, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35.218.497.422, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Cedente**");

(2) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 1° andar, conjunto 12, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, com seus atos constitutivos devidamente registrados na JUCESP sob o NIRE 35300157648, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Cessionária**" ou "**Securitizadora**");

(3) **GNI64 RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**., sociedade empresária limitada com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Voluntários da Pátria, n.º 138, bloco 1, loja 201, Botafogo, CEP 22.270-010, inscrita no CNPJ sob o n.º 47.548.932/0001-37, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro ("**JUCERJA**") sob o NIRE 33.2.1216683-0, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Devedora**"); e

(4) **REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, na categoria A, em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Francisco Marengo, nº 1312, CEP 03313-000, inscrita no CNPJ sob o nº 06.047.087/0001-39, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.3.00318099, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Fiadora**").

A Cedente, a Cessionária, a Devedora e a Fiadora denominados, em conjunto, como "**Partes**" e, individualmente, como "**Parte**".

CONSIDERANDO QUE:

(A) em 26 de agosto de 2025, as Partes celebraram o "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" ("**Contrato de Cessão**"), por meio da qual a Cedente cedeu à Cessionária as CCI representativas dos Créditos Imobiliários para a realização de da Operação de Securitização, sendo certo que os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, cedidos pela Cedente à Cessionária, foram vinculados a certificados de recebíveis imobiliários das 1ª e 2ª séries da 490ª (quadringentésima nonagésima) emissão da Cessionária ("**Emissão**" e "**CRI**",

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

respectivamente), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 490ª (Quadringentésima Nonagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda. com garantia fidejussória da Rede D'Or São Luiz S.*A", celebrado em entre a Securitizadora e a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38 ("**Agente Fiduciário**" e "**Termo de Securitização**", respectivamente);

(B) conforme previsto na Cláusula 1.11 do Contrato de Cessão, foi concluído, em 22 de setembro de 2025, o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos investidores dos CRI, organizado pelo Coordenador Líder, observados os termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, que definiu, a critério da Devedora e da Fiadora, em comum acordo com o Coordenador Líder: (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, o número de sub-parcelas da Parcela A, conforme Sistema de Vasos Comunicantes; (ii) a quantidade e volume final da emissão de CRI emitida e alocada em cada série dos CRI e, consequentemente, o valor alocado em cada sub-parcelas da Parcela A e o valor total alocado em cada CCI; e (iii) a taxa final de remuneração de cada série dos CRI e, consequentemente, a taxa final de remuneração das parcelas de pagamento devidas em cada uma das datas previstas na Escritura de Compra e Venda em relação à cada sub-parcelas da Parcela A e a taxa final de remuneração de cada CCI ("**Procedimento de *Bookbuilding***");

(C) as Partes desejam aditar o Contrato de Cessão a fim de refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora, da Cedente e/ou aprovação por Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado que, até a presente data, os CRI ainda não foram subscritos e integralizados; e

(D) em decorrência das alterações a serem realizadas no Contrato de Cessão, por meio deste Aditamento, as Partes desejam consolidar o Contrato de Cessão na forma do Anexo A deste Aditamento

RESOLVEM celebrar este "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" ("**Aditamento**"), observadas as cláusulas, condições e características abaixo:

CLÁUSULA I
DEFINIÇÕES

1.1. Os termos em letras maiúsculas utilizados, mas não definidos no presente Aditamento, terão os mesmos significados que lhe foram atribuídos no Contrato de Cessão. Todas as referências aqui contidas a quaisquer acordos ou documentos deverão ser interpretadas como uma referência a tais acordos ou documentos conforme aditados, alterados, modificados ou complementados de tempos em tempos. Todas as referências aqui contidas à lei aplicável deverão ser interpretadas como uma referência a tais leis, regulamentos, decretos, instruções, decisões normativas, medidas provisórias ou qualquer outra decisão em qualquer jurisdição aplicável, com força de lei ou não. Todas as

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

referências a quaisquer das Partes deverão ser interpretadas como uma referência a tal Parte, seus respectivos sucessores, beneficiários e cessionários permitidos. As definições com denominação no singular incluem o plural e vice-versa.

1.2. Salvo qualquer outra disposição em contrário prevista neste Aditamento, todos os termos e condições do Contrato de Cessão aplicam-se total e automaticamente a este Aditamento, *mutatis mutandis*, e deverão ser consideradas como uma parte integral deste, como se estivessem transcritos neste Aditamento.

CLÁUSULA II
ALTERAÇÕES

2.1. Em razão da conclusão e resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, resolvem **(i)** alterar os itens (K) e (L) dos Considerandos, as Cláusulas 1.11, 1.12, 2.1 e os itens (iii) e (v) da Cláusula 6.2 do Contrato de Cessão; e **(ii)** excluir as Cláusulas 2.1.1 e 2.1.2, as quais, juntamente com as respectivas cláusulas a que se referem, passarão a vigorar na forma da versão consolidada do Contrato de Cessão, constante do Anexo A deste Aditamento, conforme as seguintes redações:

> *"Considerando que:*
>
> *(...)*
>
> *(K) a emissão dos CRI foi realizada em 2 (duas) séries, em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definido), de modo que a quantidade de séries dos CRI emitidas, o volume e a quantidade de CRI alocados em cada série, bem como a remuneração final dos CRI de cada série foram definidos, a critério da Devedora e da Fiadora, em comum acordo com o Coordenador Líder, após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding (conforme abaixo definido), conforme os procedimentos descritos no Contrato de Distribuição;*
>
> *(L) tendo em vista o disposto no item (k) acima, após a realização do Procedimento de Bookbuilding, a Escritura de Compra e Venda, a Escritura de Emissão de CCI, este Contrato de Cessão e o Termo de Securitização foram aditados para prever o resultado do Procedimento de Bookbuilding;*
>
> ***1.11.*** *Procedimento de Bookbuilding. Foi realizado o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos investidores do CRI, organizado pelo Coordenador Líder, observados os termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, que definiu, a critério da Devedora e da Fiadora, em comum acordo com o Coordenador Líder:* ***(i)*** *o número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, o número de sub-parcelas da Parcela A, conforme Sistema de Vasos Comunicantes;* ***(ii)*** *a quantidade e volume final da emissão de CRI emitida e alocada em cada série dos CRI e, consequentemente, o valor alocado em cada sub-parcelas da Parcela A e o valor total alocado em cada CCI; e* ***(iii)*** *a taxa final de remuneração de cada série dos CRI e, consequentemente, a taxa final de remuneração das parcelas de pagamento*

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

*devidas em cada uma das datas previstas na Escritura de Compra e Venda em relação à cada sub-parcelas da Parcela A e a taxa final de remuneração de cada CCI ("**Procedimento de Bookbuilding**").*

***1.12**. Sistema de Vasos Comunicantes. A emissão dos CRI foi realizada em 2 (duas) séries, em sistema de vasos comunicantes, a critério da Devedora e da Fiadora, em comum acordo com o Coordenador Líder, ou seja, a quantidade de CRI emitida em uma das séries foi abatida da quantidade total de CRI prevista no Termo de Securitização, definindo a quantidade alocada na outra série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries corresponde à quantidade total de CRI objeto da Emissão ("**Sistema de Vasos Comunicantes**").*

(...)

***2.1.** Valor dos Créditos Imobiliários: O valor dos Créditos Imobiliários cedidos, nesta data, é de R$ 330.000.000,00 (trezentos e trinta milhões de reais) ("**Valor Total dos Créditos Imobiliários**"), sendo **(i)** R$ 115.114.000,00 (cento e quinze milhões, cento e quatorze mil reais) relativos à Parcela A1; e **(ii)** R$ 214.886.000,00 (duzentos e quatorze milhões, oitocentos e oitenta e seis mil reais) relativos à Parcela A2, conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding.*

(...)

***6.2.** As despesas abaixo listadas, sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.1 acima, (em conjunto, "**Despesas**") serão arcadas pela Devedora e pela Fiadora, mediante depósito diretamente na Conta do Patrimônio Separado, sendo que as Despesas flat indicadas abaixo serão depositadas pela Devedora e/ou pela Fiadora na Conta do Patrimônio Separado na primeira data de integralização dos CRI, e as Despesas recorrentes previstas abaixo serão pagas diretamente pela Devedora e/ou pela Fiadora nas datas devidas:*

(...)

(iii) (...)

> *(b) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$6.000,00 (seis mil reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculada pro rata die, se necessário; e*
>
> *(...)*

(v) remuneração do Contador do Patrimônio Separado no valor de R$ 240,00 (duzentos e quarenta reais) flat, além das parcelas mensais a título de remuneração, atualizados

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;"

2.2. Por fim, resolvem as Partes alterar os itens 2, 8 e 9, bem como a definição de "Fator Prêmio" (com a consequente exclusão das definições "*Spread*" e "Prêmio de Resgate Antecipado") constantes do item 11.3 do Anexo I ao Contrato de Cessão, para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, os quais passarão a vigorar conforme as seguintes redações:

"2. O valor total dos Créditos Imobiliários foi alocado entre as 2 (duas) séries dos CRI de acordo com o Procedimento de Bookbuilding, que ocorreu de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, conforme Cláusulas 1.11 e 1.12 do Contrato de Cessão. Sendo assim, a Escritura de Compra e Venda foi aditada para prever que Parcela A do Preço de Aquisição foi dividida em Parcela A1 e Parcela A2, conforme apurado no Procedimento de Bookbuilding, bem como as demais condições previstas neste Anexo I, conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding. A Parcela A1 representa os Créditos Imobiliários IPCA I vinculados à CCI IPCA I e, consequentemente, aos CRI IPCA I, e a Parcela A2 representa os Créditos Imobiliários IPCA II vinculados à CCI IPCA II e, consequentemente, aos CRI IPCA II.

(...)

*8. <u>Remuneração Parcela A1</u>: Sobre o valor da Parcela A1 ou o saldo do valor da Parcela A1, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 7,2182% (sete inteiros e dois mil cento e oitenta e dois décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, definidos conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA I ou a data de pagamento da Remuneração da Parcela A1 imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração da Parcela A1**"). A Remuneração da Parcela A1 será calculada de acordo com a seguinte fórmula:*

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

onde:

J_i = valor unitário da Remuneração da Parcela A1 devida no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VN_a = valor atualizado da Parcela A1 calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

onde:

taxa =7,2182; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI ou a última data do pagamento da Remuneração da Parcela A1 (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

*9. <u>Remuneração Parcela A2</u>: Sobre o valor da Parcela A2 ou o saldo do valor da Parcela A2, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes 7,0959% (sete inteiros e novecentos e cinquenta e nove décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, definidos conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA II ou a data de pagamento da Remuneração da Parcela A2 imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração da Parcela A2**"). A Remuneração da Parcela A2 será calculada de acordo com a seguinte fórmula:*

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

onde:

J_i = valor unitário da Remuneração da Parcela A2 devida no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VN_a = valor atualizado da Parcela A2 calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

onde:

taxa = 7,0959; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI ou a última data do pagamento da Remuneração da Parcela A2 (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

(...)

11.3. (...)

Fator Prêmio = (i) em relação à Parcela A1: -0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento negativos); e (ii) em relação à Parcela A2: -0,40% (quarenta centésimos por cento negativos); e

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

CLÁUSULA III
DA RATIFICAÇÃO

4.1. Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as demais cláusulas, itens, características e condições constantes da Cessão de Créditos conforme previstas no Contrato de Cessão e eventualmente não expressamente alteradas por este Aditamento, sendo transcrita no **Anexo A** ao presente Aditamento a versão consolidada do Contrato de Cessão, refletindo as alterações objeto deste Aditamento.

4.2. Todos os termos e condições do Contrato de Cessão 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. As Partes, neste ato, ratificam e renovam que as respectivas declarações que prestaram no Contrato de Cessão são e permanecem suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, sendo plenamente válidas e eficazes nesta data.

CLÁUSULA IV
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. As obrigações assumidas neste Aditamento têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento**.**

5.2. Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

5.3. Na hipótese de qualquer disposição do presente Aditamento 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.

5.4. As Partes reconhecem este Aditamento e o Contrato de Cessão como título executivo extrajudicial nos termos do Código de Processo Civil.

5.1. As Partes assinam o presente Aditamento por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória 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.

5.2. 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 instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

Paulo, conforme abaixo indicado.

5.3. Este Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

5.4. Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Aditamento.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Aditamento em 1 (uma) via digital, com a assinatura de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 23 de setembro de 2025.

(restante da página intencionalmente deixado em branco)

(as assinaturas seguem nas páginas seguintes)

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

[Página de assinaturas do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", celebrado em 23 de setembro de 2025]

FLOEMA PARTICIPAÇÕES LTDA

DocuSigned by
Marco Antonio Melro
Assinado por: MARCO ANTONIO MELRO:03610007826
CPF: 03610007826
Data/Hora da Assinatura: 23/9/2025 | 16:25 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
A5E58AAC83409...

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Mário Isamu Teruya
Assinado por: MARIO ISAMU TERUYA:01167330803
CPF: 01167330803
Data/Hora da Assinatura: 23/9/2025 | 17:59 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTI Multipla v5
C: BR
Emissor: AC SOLUTI Multipla v5

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Assinado por: OSWALDO GIROLDO JUNIOR:18225678826
CPF: 18225678826
Data/Hora da Assinatura: 23/9/2025 | 19:26 BRT
O: ICP-Brasil, OU: CERTIFICADO DIGITAL
C: BR
Emissor: AC Syngular® Multipla
7A7B5EC85E45...

Nome:
Cargo:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by
THIAGO STOROLI LUCAS
Assinado por: THIAGO STOROLI LUCAS:47033571860
CPF: 47033571860
Data/Hora da Assinatura: 23/9/2025 | 19:32 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SYNCHRO RFB v5

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Israel Ramos Santos
Assinado por: ISRAEL RAMOS SANTOS:01577599624
CPF: 01577599624
Data/Hora da Assinatura: 23/9/2025 | 20:26 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5

Nome:
Cargo:

GNI64 RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by
Assinado por: OTAVIO DE GARCIA LAZCANO:00203570790
CPF: 00203570790
Hora de assinatura: 23/9/2025 | 16:53 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital PF A3
C: BR
Emissor: AC SyngularID Multipla
F0E05EF988C44B5...

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Bruno Coelho Franco
Assinado por: BRUNO COELHO FRANCO
CPF: 14040955781
Data/Hora da Assinatura: 23/9/2025 | 16:13 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
Emissor: AC OAB G3
EA7D81A3EC4BF...

Nome:
Cargo:

REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.

DocuSigned by
Assinado por: OTAVIO DE GARCIA LAZCANO:00203570790
CPF: 00203570790
Hora de assinatura: 23/9/2025 | 16:53 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital PF A3
C: BR
Emissor: AC SyngularID Multipla
F0E05EF988C44B5...

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Bruno Coelho Franco
Assinado por: BRUNO COELHO FRANCO
CPF: 14040955781
Data/Hora da Assinatura: 23/9/2025 | 16:13 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
Emissor: AC OAB G3
EA7D81A3EC4BF...

Nome:
Cargo:

TESTEMUNHAS

DocuSigned by:
HERMAN PEREIRA DA SILVA
88DEB842C3704BE...

Nome:
CPF:

Signed by:
Heitor Nogueira Varela
A82BBA69F0A744D...

Nome:
CPF:

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

ANEXO A

CONSOLIDAÇÃO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* ("**Contrato de Cessão**" ou "**Contrato**"):

(1) **FLOEMA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Vilela, n.º 655, Sala Floema, Tatuapé, CEP 03314-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o n.º 05.862.614/0001-04, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35.218.497.422, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Cedente**");

(2) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 1° andar, conjunto 12, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, com seus atos constitutivos devidamente registrados na JUCESP sob o NIRE 35300157648, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Cessionária**" ou "**Securitizadora**");

(3) **GNI64 RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**., sociedade empresária limitada com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Voluntários da Pátria, n.º 138, bloco 1, loja 201, Botafogo, CEP 22.270-010, inscrita no CNPJ sob o n.º 47.548.932/0001-37, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro ("**JUCERJA**") sob o NIRE 33.2.1216683-0, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Devedora**"); e

(4) **REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, na categoria A, em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Francisco Marengo, nº 1312, CEP 03313-000, inscrita no CNPJ sob o nº 06.047.087/0001-39, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.3.00318099, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Fiadora**").

A Cedente, a Cessionária, a Devedora e a Fiadora denominados, em conjunto, como "**Partes**" e, individualmente, como "**Parte**".

Considerando que:

(A) em 26 de agosto de 2025, a Cedente, na qualidade de vendedora, a Devedora, na qualidade de compradora, e a Fiadora celebraram a "*Escritura Pública de Venda e Compra*"

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

("**Escritura de Compra e Venda**"), por meio da qual a Cedente vendeu e a Devedora comprou o imóvel localizado na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, devidamente descrito e caracterizado na matrícula n.º 100.565 do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital de São Paulo, e cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o número de contribuinte (SQL) 054.171.0001-3 ("**Imóvel**");

(B) pela aquisição do Imóvel, a Devedora se comprometeu a pagar o preço, certo e ajustado, de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) ("**Preço de Aquisição**"), que é composto por 2 (duas) parcelas distintas: (i) uma parcela no valor de R$330.000.000,00 (trezentos e trinta milhões de reais) ("**Parcela A**") e (ii) outra parcela no valor de R$70.000.000,00 (setenta milhões de reais) ("**Parcela B**"), a ser paga mediante compensação de crédito originalmente detido pela Fiadora contra a Cedente e posteriormente cedido pela Fiadora à Devedora, no montante de R$70.000.000,00 (setenta milhões de reais), objeto do crédito reconhecido nos autos da Ação Revisional nº 1010336-32.2017.8.26.0008, na qual transitou em julgado a decisão favorável à Fiadora;

(C) por solicitação da Devedora, a Cedente concordou com o pagamento da Parcela A para permitir a realização de uma operação de securitização ("**Operação de Securitização**"), desde que a Operação de Securitização viabilize o recebimento à vista do preço de cessão pela Cedente (correspondente ao valor integral da Parcela A) no prazo definido na Escritura de Compra e Venda que não poderá ultrapassar 26 de setembro de 2025 ("**Data Limite**");

(D) desta forma, nos termos da Escritura de Compra e Venda, para viabilizar a Operação de Securitização, o pagamento da Parcela A, devido pela Devedora e/ou pela Fiadora à Cessionária (conforme abaixo definido), será feito de maneira parcelada (denominadas "**Parcela A1**" e "**Parcela A2**"), em 2 (duas) parcelas, sendo uma com vencimento final em 17 de setembro de 2035 e outra com vencimento final em 15 de setembro de 2045, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou qualquer outra forma de pagamento aceita pela legislação aplicável para Conta do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo), sendo que em caso de não implementação da Operação de Securitização, o pagamento da Parcela A, devido pela Devedora e/ou pela Fiadora à ora Cedente, será realizado à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até a Data Limite, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou qualquer outra forma de pagamento aceita pela legislação aplicável;

(E) em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definidas na Escritura de Compra e Venda) foi constituída garantia fidejussória na forma de fiança, pela Fiadora, em favor da Cedente, na Escritura de Compra e Venda e observados os termos previstos neste Contrato de Cessão;

(F) a Operação de Securitização será realizada por conta e risco e às expensas da Devedora e da Fiadora;

(G) em virtude da Operação de Securitização, a Cedente emitiu (i) 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("**CCI IPCA I**"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos às parcelas que compõem a Parcela A1, devidas pela Devedora com garantia da Fiadora, em virtude da aquisição do Imóvel, nos termos da Escritura de

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

Compra e Venda, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Compra e Venda, na proporção da Parcela A1 ("**Créditos Imobiliários IPCA I**"); e (ii) 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("**CCI IPCA II**" e, em conjunto com a CCI IPCA I, "**CCI**") representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos às parcelas que compõem a Parcela A2, devidas pela Devedora com garantia da Fiadora, em virtude da aquisição do Imóvel, nos termos da Escritura de Compra e Venda, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Compra e Venda, na proporção da Parcela A2 ("**Créditos Imobiliários IPCA II**" e, em conjunto com os Créditos Imobiliários IPCA I, "**Créditos Imobiliários**"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 2 (Duas) Séries, sob a Forma Escritural*" celebrada nesta data entre a Cedente, a Devedora, a Fiadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de instituição custodiante ("**Escritura de Emissão de CCI**" e "**Instituição Custodiante**", respectivamente);

(H) em razão da solicitação da Devedora e da Fiadora, para realização da Operação de Securitização, as CCI representativas dos Créditos Imobiliários serão cedidas, pela Cedente à Securitizadora, por meio da celebração deste Contrato e da transferência das CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**") para o nome e titularidade da Cessionária, sendo devido, em contrapartida à cessão, pela Cessionária, o pagamento do preço de cessão aqui estabelecido até a Data Limite;

(I) a Cessionária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, sob o n.º 447, categoria S1, nos termos da Resolução CVM n° 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, 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, conforme em vigor ("**Lei n.º 14.430**");

(J) os Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão vinculados a certificados de recebíveis imobiliários das 1ª e 2ª séries da 490ª (quadringentésima nonagésima) emissão da Cessionária ("**Emissão**" e "**CRI**", respectivamente, sendo os CRI da 1ª série, "**CRI IPCA I**" e os CRI da 2ª Série, "**CRI IPCA II**"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 490ª (Quadringentésima Nonagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda. com garantia fidejussória da Rede D'Or São Luiz S.*A", a ser celebrado entre a Securitizadora e a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**,

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 8, ala B, salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38 ("**Agente Fiduciário**" e "**Termo de Securitização**", respectivamente), sendo que os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 60, da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**"), da Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("**Resolução CMN 5.118**") e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("**Oferta**"), e serão destinados a investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("**Investidores**"), contando com a intermediação de instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("**Coordenador Líder**"), sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª e 2ª Séries da 490ª (Quadringentésima Nonagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A. Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda. com garantia fidejussória da Rede D'Or São Luiz S.*A" ("**Contrato de Distribuição**");

(K) a emissão dos CRI foi realizada em 2 (duas) séries, em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definido), de modo que a quantidade de séries dos CRI emitidas, o volume e a quantidade de CRI alocados em cada série, bem como a remuneração final dos CRI de cada série foram definidos, a critério da Devedora e da Fiadora, em comum acordo com o Coordenador Líder, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), conforme os procedimentos descritos no Contrato de Distribuição;

(L) tendo em vista o disposto no item (k) acima, após a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, a Escritura de Compra e Venda, a Escritura de Emissão de CCI, este Contrato de Cessão e o Termo de Securitização foram aditados para prever o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*;

(M) fazem parte da Oferta os seguintes documentos: (i) a Escritura de Compra e Venda; (ii) a Escritura de Emissão de CCI, (iii) este Contrato de Cessão; (iv) o Contrato de Distribuição; (v) o Termo de Securitização; (vi) os demais documentos relativos à Emissão dos CRI e à Oferta dos CRI, e (vii) os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos (em conjunto, "**Documentos da Operação**"); e

(N) a manutenção da existência, validade e eficácia da Escritura de Compra e Venda, de acordo com os seus termos e condições, é condição essencial da Oferta, sendo que a pontual liquidação, pela Cessionária, das obrigações assumidas nos CRI, encontra-se vinculada ao cumprimento, pela Devedora e pela Fiadora, de todas as suas respectivas obrigações assumidas na Escritura de Compra e Venda.

Resolvem as Partes celebrar este Contrato de Cessão, que será regido pelas cláusulas e condições abaixo.

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

1. Objeto

1.1. Cessão de Créditos: Este Contrato de Cessão tem por objeto a cessão definitiva e onerosa, pela Cedente à Cessionária, em caráter irrevogável e irretratável, observadas as Condições Precedentes (conforme abaixo definido), da totalidade das CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, sem coobrigação da Cedente pelo adimplemento dos Créditos Imobiliários, tampouco respondendo a Cedente pela solvência da Devedora ou da Fiadora, nos termos do artigo 296 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("**Código Civil**" e "**Cessão de Créditos**", respectivamente).

1.1.1. A Devedora, como parte deste Contrato de Cessão, e a Fiadora, na qualidade de Fiadora dos Créditos Imobiliários, de acordo com o disposto no artigo 290 do Código Civil e o estabelecido na Escritura de Compra e Venda, desde já se declaram cientes de que: **(i)** o novo credor dos Créditos Imobiliários e titular das CCI será a Cessionária, e (ii) deverão realizar todos os pagamentos relativos aos Créditos Imobiliários e às CCI na conta corrente n.º 99077-9, mantida na agência n.º 0910, no banco Itaú (n.º 341), de titularidade da Cessionária e vinculada aos CRI ("**Conta do Patrimônio Separado**"), impreterivelmente até 10:00h de cada data de pagamento dos Créditos Imobiliários indicada no item 10 do **Anexo I** a este Contrato. Neste sentido, a Devedora e a Fiadora declaram-se ainda cientes e concordam que não poderão opor quaisquer exceções pessoais contra a Cessionária e/ou a Cedente relativamente aos Créditos Imobiliários ou, ainda, compensar quaisquer créditos que detenha ou venha a deter contra a Cedente e/ou a Cessionária com relação aos Créditos Imobiliários ora cedidos à Cessionária.

1.1.2. Nos termos dos artigos 287 e 893 do Código Civil e artigos 21 e 22 da 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, acessórios e ações detidos pela Cedente e inerentes aos Créditos Imobiliários.

1.2. Transferência de Titularidade: A transferência da titularidade das CCI e dos Créditos Imobiliários por elas representado será formalizada por meio deste Contrato e da transferência das CCI na B3 para o nome e titularidade da Cessionária, em contrapartida ao pagamento do Preço de Cessão a ser realizado na forma da Cláusula 2.2. abaixo.

1.2.1. A Devedora e Fiadora obrigam-se 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 até 2 (dois) 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, observado que, caso a Devedora ou Fiadora recebam citação ou notificação que apresente prazo de resposta inferior a 2 (dois) Dias Úteis, comprometem-se a encaminhar, sempre que possível, tal citação ou notificação à Cessionária em tempo hábil para resposta.

1.2.2. A Devedora e Fiadora obrigam-se ainda, a informar à Cessionária em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da sua ciência qualquer situação que afete a validade e existência dos Créditos Imobiliários (ainda que não haja citação ou notificação por terceiros).

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

1.2.3. A Cedente declara, ao tempo da cessão, que os Créditos Imobiliários foram corretamente constituídos e são existentes, nos termos do artigo 295 do Código Civil, não sendo, contudo, responsável, em nenhuma hipótese, pelo adimplemento dos Créditos Imobiliários.

1.3. Despesas com a Emissão das CCI: Todas as despesas referentes à emissão das CCI, tais como depósito no Sistema de Negociação (conforme definido na Escritura de Emissão de CCI), taxa de uso do Sistema de Negociação, honorários da Instituição Custodiante, assim como todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários e a contratação de especialistas, advogados, auditores ou fiscais, serão de responsabilidade exclusiva da Devedora e da Fiadora, nos termos deste Contrato e do Termo de Securitização.

1.4. 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 Securitizadora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

1.5. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Devedora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

1.6. Emissão dos CRI: Este Contrato de Cessão se destina a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários são integralmente representados pelas CCI, sendo que será realizada a emissão e registro das CCI em nome da Cessionária junto à B3.

1.7. Vinculação dos Pagamentos dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos da Devedora e/ou da Fiadora em relação aos Créditos Imobiliários, enquanto depositados na Conta do Patrimônio Separado, integrarão o lastro dos CRI até sua data de resgate ou pagamento integral. Todos (i) os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; e (iii) bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, incluindo a rentabilidade das aplicações financeiras permitidas, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão ("**Créditos do Patrimônio Separado**") serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário a ser constituído pela Securitizadora no Termo de Emissão, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de obrigações da Cessionária, por força do regime fiduciário a ser constituído pela Cessionária por meio do Termo de Securitização. Neste sentido, os Créditos do Patrimônio Separado estarão sujeitos às seguintes condições:

a) constituirão patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Cessionária em nenhuma hipótese;

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

b) permanecerão segregados do patrimônio da Cessionária até que se complete o resgate da totalidade dos CRI;

c) destinar-se-ão, exclusivamente, em sua integralidade, à liquidação dos CRI;

d) estarão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser excutidos por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos nos prospectos da Oferta;

e) não poderão ser utilizados na prestação de garantias e não poderão ser excutidos por quaisquer credores da Cessionária por mais privilegiados que sejam; e

f) somente responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estejam vinculados.

1.8. Exigências da CVM, da B3 ou de Entidade Autorreguladora: Em decorrência do estabelecido na Cláusula 1.6 acima, a Cedente, a Devedora e a Fiadora 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 a Cedente, a Devedora e a Fiadora 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, conforme aplicável.

1.9. Posição Contratual: Fica desde já ajustado pelas Partes que a presente cessão 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 da Cedente na Escritura de Compra e Venda. Não obstante, a Cedente fica expressamente proibida de onerar, transferir ou substituir os Créditos Imobiliários e/ou as CCI representativas dos Créditos Imobiliários, bem como de alterar qualquer das disposições da Escritura de Compra e Venda que afetem o valor ou cálculo dos Créditos Imobiliários, o fluxo, prazo e forma de pagamento ou qualquer de suas condições de pagamento pela Devedora (inclusive com relação a data de pagamento), sem a expressa anuência, por escrito, da Cessionária, conforme orientação dos titulares de CRI reunidos em assembleia especial de titulares de CRI. Quaisquer outras alterações na Escritura de Compra e Venda podem ser realizadas livremente pelas respectivas partes de acordo com seus termos, independentemente de qualquer anuência ou comunicação à Cessionárias.

1.9.1. A relação da Cedente com a Cessionária está limitada à mera cessão das CCI representativas dos Créditos Imobiliários e ao recebimento do Preço da Cessão no prazo aqui previsto, inexistindo qualquer obrigação, declaração (exceto por aquelas previstas na Cláusula 3.2 abaixo), garantia ou responsabilidade de qualquer natureza da Cedente perante a Cessionária.

1.10. Condição Resolutiva. Os efeitos da cessão das CCI representativas dos Créditos Imobiliários objeto deste Contrato de Cessão estão sujeitos a condição resolutiva, de modo que este

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

Contrato de Cessão será totalmente resolvido, caso (i) a Parcela A seja paga diretamente pela Devedora à vista (o que ocorrerá caso a Operação de Securitização não seja realizada ou concluída), ou (ii) caso a Cessionária entregue o Comunicado de Securitização (conforme definido na Escritura de Compra e Venda) à Cedente e não se verifique o pagamento integral do Preço de Cessão à Cedente até a Data Limite, conforme estabelecido na Escritura de Compra e Venda e neste Contrato de Cessão (tais eventos, a "**Condição Resolutiva - Cessão**").

1.10.1. A rescisão automática prevista nesta Cláusula somente poderá ser efetivada após notificação prévia à Devedora e à Fiadora, concedendo prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis para tentativa de solução. Caso a Condição Resolutiva - Cessão seja implementada, este Contrato de Cessão restará automaticamente rescindido de pleno direito, conforme artigo 128 do Código Civil, sem nunca ter produzido efeitos, voltando as Partes ao estado em que se encontravam anteriormente.

1.11. Procedimento de *Bookbuilding*. Foi realizado o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos investidores do CRI, organizado pelo Coordenador Líder, observados os termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, que definiu, a critério da Devedora e da Fiadora, em comum acordo com o Coordenador Líder: **(i)** o número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, o número de sub-parcelas da Parcela A, conforme Sistema de Vasos Comunicantes; **(ii)** a quantidade e volume final da emissão de CRI emitida e alocada em cada série dos CRI e, consequentemente, o valor alocado em cada sub-parcelas da Parcela A e o valor total alocado em cada CCI; e **(iii)** a taxa final de remuneração de cada série dos CRI e, consequentemente, a taxa final de remuneração das parcelas de pagamento devidas em cada uma das datas previstas na Escritura de Compra e Venda em relação à cada sub-parcelas da Parcela A e a taxa final de remuneração de cada CCI ("**Procedimento de *Bookbuilding***").

1.12. Sistema de Vasos Comunicantes. A emissão dos CRI foi realizada em 2 (duas) séries, em sistema de vasos comunicantes, a critério da Devedora e da Fiadora, em comum acordo com o Coordenador Líder ou seja, a quantidade de CRI emitida em uma das séries foi abatida da quantidade total de CRI prevista no Termo de Securitização, definindo a quantidade alocada na outra série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries corresponde à quantidade total de CRI objeto da Emissão ("**Sistema de Vasos Comunicantes**").

2. Valor Nominal, Preço de Cessão e Características dos CRI

2.1. Valor dos Créditos Imobiliários: O valor dos Créditos Imobiliários cedidos, nesta data, é de R$ 330.000.000,00 (trezentos e trinta milhões de reais) ("**Valor Total dos Créditos Imobiliários**"), sendo **(i)** R$ 115.114.000,00 (cento e quinze milhões, cento e quatorze mil reais) relativos à Parcela A1; e **(ii)** R$ 214.886.000,00 (duzentos e quatorze milhões e oitocentos e oitenta e seis mil reais) relativos à Parcela A2, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.

2.2. Preço de Cessão: Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará à Cedente, após cumprimento das Condições Precedentes, abaixo definidas, o valor de R$330.000.000,00

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

(trezentos e trinta milhões de reais) ("**Preço de Cessão**"), em moeda corrente nacional, em parcela única, na conta corrente n.º 12034-4, agência n.º 8848, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (341) de titularidade da Cedente, na data de liquidação dos CRI, desde que realizada até as 16:00h (horário de Brasília) ou no Dia Útil imediatamente seguinte em relação aos CRI integralizados em horário posterior às 16:00h (horário de Brasília).

2.2.1. O comprovante de depósito acompanhado da correspondente confirmação do crédito bancário pela Cedente valerão como recibo de pagamento, de forma que será considerada automaticamente conferida plena, rasa e geral quitação do Preço de Cessão pela Cedente à Cessionária.

2.2.2. Caso o pagamento não ocorra no prazo estabelecido na Cláusula 2.2 acima, este Contrato de Cessão bem como os demais Documentos da Operação (exceto pela Escritura de Compra e Venda) restarão automaticamente rescindidos de pleno direito, conforme artigo 128 do Código Civil, sem nunca ter produzido efeitos, voltando as Partes ao estado em que se encontravam anteriormente.

2.2.3. O pagamento do Preço de Cessão na forma acima definida implicará a desoneração e quitação automática da Devedora, da Fiadora e da Cessionária para com a Cedente em relação ao pagamento da Parcela A, sub-rogando-se a Cessionária em todos os direitos creditícios e garantias oriundos dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, permanecendo a Cedente responsável, exclusivamente perante a Devedora e a Fiadora, tão somente pelas obrigações por ela assumidas nos termos da Escritura de Compra e Venda.

2.2.4. A Cedente será responsável pelo recolhimento de quaisquer tributos que sejam de sua exclusiva responsabilidade relativos ao pagamento do Preço de Cessão, em cumprimento à legislação em vigor.

2.2.5. Após a quitação integral dos CRI, caso sobejem recursos na Conta do Patrimônio Separado, tais recursos deverão ser integralmente restituídos, líquidos de tributos, à Devedora.

2.3. Condições Precedentes: As Partes reconhecem que são condições precedentes para o pagamento do Preço de Cessão ("**Condições Precedentes**"):

a) perfeita formalização do aditamento da Escritura de Compra e Venda previsto na Cláusula 5.3.(ii) do referido documento e no **Anexo I** aqui previsto, deste Contrato de Cessão, da Escritura de Emissão de CCI, e do Termo de Securitização, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes, presumindo-se já obtidas eventuais aprovações de cotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto;

b) registro do Termo de Securitização na B3, pela Cessionária, conforme previsto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei n.º 14.430 e sua respectiva custódia na Instituição Custodiante, nos termos dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60;

c) registro deste Contrato de Cessão no Cartório RTD;

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

d) implementação integral de todas as condições precedentes definidas e dispostas no Contrato de Distribuição;

e) depósito das CCI na B3 em nome da Cessionária;

f) obtenção de todas as aprovações societárias e obtenção de todas as respectivas atas necessárias para a formalização dos Documentos da Operação pela Cedente, pela Cessionária, pela Fiadora e pela Devedora;

g) registro para colocação e negociação dos CRI junto à B3;

h) registro da Oferta dos CRI junto à CVM;

i) subscrição e integralização da totalidade dos CRI;

j) verificação de que quaisquer declarações dadas pela Cessionária, pela Cedente, pela Fiadora e pela Devedora neste Contrato de Cessão, na Escritura de Compra e Venda e nos demais Documentos da Operação não sejam insuficientes, incorretas, imprecisas, inconsistentes e desatualizadas ou tenham sido modificadas, através da declaração de veracidade a ser assinada pela Cessionária, pela Fiadora e pela Devedora na data de liquidação dos CRI; e

k) encaminhamento, pelos assessores legais contratados pela Cessionária, de opinião legal referente aos Documentos da Operação e à Oferta emitida, observado o disposto no Contrato de Distribuição.

2.3.1. Caso qualquer Condição Precedente não seja superada até a Data Limite (ou renunciada pela Devedora, pela Fiadora e pela Cessionária, a exclusivo critério das mesmas), este Contrato de Cessão e os demais Documentos da Operação (exceto a Escritura de Compra e Venda) restarão automaticamente rescindidos de pleno direito, conforme artigo 125 do Código Civil, sem nunca ter produzido efeitos, voltando as Partes ao estado em que se encontravam anteriormente.

2.4. Registro: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 2.3 acima, a Devedora apresentará para registro este Contrato de Cessão e qualquer aditamento que venha a ser celebrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("**Cartório RTD**"), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de assinatura, comprometendo-se a apresentar a via original ou digital, conforme o caso, registrada à Cessionária e à Cedente, uma cópia digital para o Agente Fiduciário, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva data de assinatura.

2.4.1. Todos os eventuais aditamentos ao presente Contrato de Cessão deverão observar o disposto na Cláusula 2.4 acima, inclusive os prazos acima estabelecidos, que deverão ser contados da data de assinatura dos referidos aditamentos.

2.4.2. A Devedora e a Fiadora serão responsáveis pelo pagamento de todas e quaisquer despesas, taxas e emolumentos devidos aos cartórios de notas de registro de imóveis e de registro de títulos e documentos decorrentes das disposições contidas neste Contrato de Cessão e na Escritura de Compra e Venda.

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

3. **Declarações** e Garantias

3.1. Declarações da Cessionária: A Cessionária declara que, na presente data:

a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora de acordo com as leis brasileiras;

b) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato de Cessão, 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;

c) este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

d) os seus representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão, conforme seja o caso, têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão;

e) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão e dos documentos dos quais seja parte que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistido por assessores legais na sua negociação;

f) 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 seus respectivos atos constitutivos 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; (vi) não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer de seus ativos. Para fins deste Contrato de Cessão, "**Ônus**" significa qualquer penhor, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima;

g) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão, e agirá em relação ao cumprimento de suas obrigações aqui estabelecidas, de boa-fé, com probidade e lealdade;

h) não depende economicamente das outras Partes;

i) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

j) é companhia securitizadora de créditos imobiliários em funcionamento de acordo com a

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

legislação e regulamentação em vigor;

k) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e se encontram válidos;

l) os Créditos Imobiliários representados pelas CCI adquiridos de acordo com este Contrato de Cessão destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI;

m) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições da Escritura de Compra e Venda;

n) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Contrato de Cessão;

o) 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; e

p) cumpre e faz que suas controladas, seus empregados, seus administradores e seus eventuais subcontratados (com relação a seus empregados, administradores e eventuais subcontratados, quando os mesmos estiverem agindo em nome ou benefício da Cessionária ou da controlada, conforme o caso), as leis ou regulamentos nacionais e dos países onde pratica suas atividades, conforme aplicáveis, relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, o previsto na Lei n.º 9.613, de 03 de março de 1998, conforme em vigor, Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor, e o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Leis Anticorrupção**") sendo certo que (a) mantém políticas e procedimentos internos visando ao integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a com ela se relacionar, previamente ao início de sua atuação na atividade para a qual foi contratado; e (c) se abstém de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não.

3.2. Declarações da Cedente: A Cedente declara que, nesta data:

a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade limitada de acordo com as leis brasileiras;

b) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato de Cessão e realizar as operações aqui previstas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária para autorizar a sua celebração;

c) este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

d) os seus representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão, conforme seja o caso, têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em seu nome

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão;

e) a celebração deste Contrato de Cessão e o cumprimento de suas obrigações nele assumidas: (i) não violam qualquer disposição contida em seus respectivos atos constitutivos e demais documentos societários aplicáveis; e (ii) não infringem qualquer contrato ou instrumento de que seja parte e/ou ao qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito;

f) não criou quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real e se responsabiliza pela existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e condições estabelecidos neste Contrato de Cessão, nos termos do artigo 295 do Código Civil;

g) não se encontra impedida de realizar a Cessão de Créditos; e

h) no melhor de seu conhecimento, não há qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente aos Créditos Imobiliários, os quais atendem a todas as exigências administrativas, legais e judiciais aplicáveis.

3.3. Declarações da Devedora e da Fiadora: A Devedora e a Fiadora declaram que, nesta data:

a) são sociedades devidamente organizadas, constituídas e existentes sob a forma de sociedade limitada em relação à Devedora e sociedade por ações em relação à Fiadora, de acordo com as leis brasileiras, possuindo a Fiadora registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM;

b) estão devidamente autorizadas e obtiveram todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Contrato de Cessão e da Escritura de Compra e Venda e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas, bem como à realização da Operação de Securitização, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

c) os seus representantes legais que assinam este Contrato de Cessão têm poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Devedora e/ou a Fiadora, conforme o caso, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

d) exceto pela aprovação societária da Cedente já obtida, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer instância judicial, órgão ou agência governamental ou órgão regulatório se faz necessário à celebração e ao cumprimento deste Contrato de Cessão e da Escritura de Compra e Venda;

e) a celebração, os termos e condições deste Contrato de Cessão e da Escritura de Compra e Venda e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e a realização da Emissão e Oferta dos CRI (a) não infringem o contrato social da Devedora ou o estatuto social da Fiadora; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Devedora e/ou a Fiadora sejam parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito, incluindo, mas sem limitação, contratos ou instrumentos com credores da Devedora e/ou da Fiadora, conforme o caso; (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Devedora e/ou a Fiadora sejam parte e/ou pelo qual qualquer de seus

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

ativos esteja sujeito, incluindo, mas sem limitação, contratos ou instrumentos com credores da Devedora e/ou da Fiadora, conforme o caso; ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo da Devedora e/ou da Fiadora; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Devedora e/ou a Fiadora e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Devedora, a Fiadora e/ou qualquer de seus respectivos ativos;

f) estão adimplentes com o cumprimento das obrigações constantes deste Contrato de Cessão e da Escritura de Compra e Venda;

g) este Contrato de Cessão e a Escritura de Compra e Venda e as obrigações aqui e ali assumidas pela Devedora e/ou pela Fiadora constituem obrigações legalmente válidas, vinculantes e eficazes da Devedora e/ou da Fiadora, conforme o caso, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil;

h) os documentos e informações fornecidos no âmbito da Oferta dos CRI são suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e estão atualizados até a data em que foram fornecidos;

i) o balanço patrimonial da Devedora relativo aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022 representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Devedora naquelas datas e para aqueles períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com a legislação aplicável;

j) as Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Fiadora (conforme definido abaixo) relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022, bem como as Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Fiadora relativas ao trimestre encerrado em 30 de junho de 2025, representam corretamente a posição patrimonial e financeira consolidada da Fiadora naquelas datas e para aqueles períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;

k) cumprem, assim como suas Controladas Relevantes, em todos os aspectos materiais, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais ou autarquias aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto pelos casos (i) questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, (ii) conforme disposto no Formulário de Referência da Fiadora disponível na página da internet da CVM e da Fiadora ("**Formulário de Referência**"), ou divulgado pela Fiadora por meio de fato relevante ou comunicado ao mercado; ou (iii) cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante;

l) estão, assim como suas Controladas Relevantes, regulares com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto pelos casos (i) questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, (ii) conforme disposto no Formulário de Referência ou divulgado pela Companhia por meio de fato relevante ou

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

comunicado ao mercado; ou (iii) cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante;

m) possuem, assim como suas Controladas, válidas, regulares e em vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades, exceto pelos casos (i) questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e para os quais haja provimento jurisdicional ou autorização por autoridade competente, conforme aplicável, autorizando a continuidade das respectivas atividades sem as referidas licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás ou que suspenda a sua respectiva exigibilidade, ou (ii) cuja ausência não cause um Efeito Adverso Relevante;

n) não omitiram qualquer fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa da sua situação econômico-financeira, bem como jurídica em prejuízo dos investidores dos CRI;

o) não estão incorrendo em qualquer dos Eventos de Inadimplemento (conforme definidos no **Anexo I** abaixo);

p) inexiste, inclusive em relação às Controladas, qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários e a Escritura de Compra e Venda;

q) não há qualquer ligação entre a Fiadora, a Devedora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

r) cumprem e fazem com que suas Controladas, seus empregados, seus administradores e seus eventuais subcontratados (com relação a seus empregados, administradores e eventuais subcontratados, quando os mesmos estiverem agindo em nome ou em benefício da Devedora e/ou da Fiadora), cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que (a) mantêm políticas e procedimentos internos visando ao integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) dão pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Devedora e/ou a Fiadora, previamente ao início de sua atuação na atividade para a qual foram contratados; e (c) se abstêm de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não.

Para fins deste Contrato de Cessão,

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

"**Controlada(s) Relevante(s)**" significa qualquer Controlada que represente, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Fiadora mais recentes, de forma individual, mais do que 30% (trinta por cento) da receita bruta consolidada da Fiadora.

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

"**Controlador**" significa qualquer controlador (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Devedora e/ou da Fiadora.

"**Efeito Adverso Relevante**" significa (i) um efeito adverso relevante na situação financeira, nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais consolidados da Fiadora, tendo por base as Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Fiadora; ou (ii) uma interrupção ou suspensão nas atividades da Devedora e/ou da Fiadora que afete de forma adversa e material a capacidade da Devedora e/ou da Fiadora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos deste Contrato de Cessão ou da Escritura de Compra e Venda.

"**Legislação Socioambiental**": significa todas as leis e normas federais, estaduais, nacionais e estrangeiras aplicáveis, relacionadas à proteção da saúde, da dignidade humana, do trabalho digno e do meio ambiente (incluindo aquelas que tratam de substâncias ou resíduos perigosos, tóxicos, poluentes ou contaminantes);

"**Ônus**" significa hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima.

4. Obrigações das Partes

4.1. Obrigações: Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste Contrato de Cessão, as Partes obrigam-se a:

a) não realizar qualquer ato que acarrete ou possa resultar na redução, por qualquer razão, do valor dos Créditos Imobiliários ou na alteração de seus respectivos termos, condições e procedimentos de pagamento;

b) não renunciar ao exercício de direito, tácita ou expressamente, previsto em qualquer das cláusulas dos Documentos da Operação que, em qualquer caso, possa afetar os Créditos Imobiliários; e

c) manter válidas e eficazes todas as declarações contidas neste Contrato de Cessão até a data da subscrição e integralização dos CRI, cabendo à Cedente, à Devedora e à Fiadora manter a Cessionária e o Agente Fiduciário informados de qualquer ato ou fato que possa afetar a validade de qualquer das referidas declarações até a amortização integral dos CRI, adotando as medidas cabíveis para sanar ou evitar a invalidade da declaração.

4.2. Obrigações Adicionais: Adicionalmente, a Devedora e a Fiadora obrigam-se a:

(i) disponibilizar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário

(a) até o decurso de 3 (três) meses contados da data de término de cada exercício social ou a data da efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Fiadora ("**Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Fiadora**") e do balanço patrimonial da Devedora, relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

regras emitidas pela CVM, no caso da Fiadora, podendo a Fiadora fazê-lo através da disponibilização em seu site de relações com investidores; e

(b) somente em relação à Fiadora, até o decurso de 3 (três) meses contados da data de término de cada trimestre de seu exercício social (exceto pelo último trimestre de seu exercício social) ou a data da efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Fiadora com revisão limitada pelo auditor independente ("**Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Fiadora**"), relativas a tal trimestre, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM, podendo fazê-lo através da disponibilização em seu site de relações com investidores;

(c) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data a que se refere o item (I), alínea (a) acima, declaração firmada por representantes legais da Devedora e da Fiadora, na forma de seu contrato ou estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas neste Contrato de Cessão e na Escritura de Compra e Venda; e (ii) a não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento e a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Contrato de Cessão ou na Escritura de Compra e Venda;

(d) o organograma de seu grupo societário, o qual deverá conter os Controladores, as Controladas, as sociedades sob controle comum da Devedora e/ou da Fiadora no prazo de até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual previsto na Cláusula 17.3, inciso xiv do Termo de Securitização e prestar todas as informações que venham a ser razoavelmente solicitadas pelo Agente Fiduciário, por escrito, que sejam necessárias para a realização do citado relatório anual;

(e) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que os respectivos atos societários forem realizados, cópia de qualquer ata de reunião de sócios, assembleia geral de acionistas, reunião do conselho de administração e reunião do conselho fiscal (neste último caso, se instalado) da Devedora e da Fiadora, conforme aplicável, que deva ser divulgada nos termos da legislação aplicável e que contenha assunto relacionado com este Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários e a Escritura de Compra e Venda;

(f) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento, informações, com cópia para à Cessionária, a respeito da ocorrência (i) de qualquer inadimplemento, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de qualquer obrigação prevista neste Contrato de Cessão e na Escritura de Compra e Venda; e/ou (ii) de qualquer Evento de Inadimplemento. O descumprimento desta obrigação pela Devedora e/ou pela Fiadora não impedirá o Agente Fiduciário e/ou os titulares dos CRI de, a seu critério, exercer seus poderes e faculdades previstos nos documentos da Operação de Securitização;

(g) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, recebida pela Devedora e/ou pela Fiadora, indicando a ocorrência de qualquer (i) inadimplemento, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de qualquer obrigação prevista neste Contrato de Cessão ou na

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

Escritura de Compra e Venda; e/ou (ii) um Evento de Inadimplemento; e/ou (iii) questionamento judicial do presente Contrato de Cessão, dos Créditos Imobiliários ou da Escritura de Compra e Venda por terceiros;

(h) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da ocorrência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento ou situação que cause um Efeito Adverso Relevante;

(ii) no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de recebimento da respectiva solicitação, informações e/ou documentos relacionados a este Contrato de Cessão que venham a ser razoavelmente solicitados pelo Agente Fiduciário ou pela Securitizadora e cujo fornecimento não seja limitado por qualquer obrigação legal ou contratual de confidencialidade a qual a Devedora e/ou a Fiadora esteja sujeita, salvo (em relação a limitações de natureza contratual apenas) se em razão de norma legal, ordem judicial ou por determinação de autoridade competente ou entidade reguladora ou autorreguladora, incluindo, sem limitação, a CVM, o Banco Central do Brasil e a ANBIMA;

(iii) cumprir, e fazer com que as suas Controladas cumpram, em todos os aspectos materiais, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, inclusive a Legislação Socioambiental, exceto por aqueles (a) questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial; ou (b) cujo inadimplemento não cause um Efeito Adverso Relevante; ou (c) cujo descumprimento seja, direta ou indiretamente, remediado, cumprido ou compensado no prazo indicado pela autoridade competente ou, na falta de um prazo específico, em até 180 (cento e oitenta) dias do descumprimento, sendo certo que a constatação de qualquer descumprimento de leis, regulamentos, normas administrativas e determinações se dá pela existência de sentença transitada em julgado contra a Devedora e/ou a Fiadora em razão de tal descumprimento;

(iv) não utilizar ou incentivar trabalho em condição análoga a de escravo, mão-de-obra infantil ou prostituição, sendo certo que a constatação da inobservância da legislação se dá: (a) pela existência de sentença transitada em julgado contra a Devedora e/ou a Fiadora em razão de tal inobservância ou incentivo à prática ou (b) pela inclusão da Devedora e/ou da Fiadora ou de suas Controladas ou subsidiárias em qualquer espécie de lista oficial emitida por órgão governamental brasileiro de sociedades que descumpram regras de caráter socioambiental (exceto se, caso incluída, lograr êxito em sua exclusão de tal lista dentro de até 90 (noventa) dias após sua inclusão);

(v) cumprir e fazer com que suas Controladas cumpram, e seus empregados, seus administradores, seus eventuais subcontratados (com relação a seus empregados, administradores e eventuais subcontratados, quando os mesmos estiverem agindo em nome ou em benefício da Devedora e/ou da Fiadora), cumpram as Leis Anticorrupção, devendo: (a) manter políticas e procedimentos internos visando ao integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) adotar as providências razoavelmente necessárias para exigir que os profissionais que venham a se relacionar com a Devedora e/ou com a Fiadora cumpram as Leis Anticorrupção; (c) abster-se da prática de atos em violação às Leis Anticorrupção, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e (d) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato praticado por qualquer das pessoas citadas neste item que viole as Leis Anticorrupção, comunicar, em até 10 (dez) Dias Úteis, à Securitizadora;

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

(vi) manter, assim como suas Controladas, em dia o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas (i) questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, ou (ii) cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante;

(vii) obter e, se for o caso, manter, e fazer com que suas Controladas Relevantes mantenham, sempre válidas, regulares e em vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas (i) questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e haja provimento jurisdicional ou autorização por autoridade competente, conforme aplicável, autorizando a continuidade das respectivas atividades sem as referidas licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás ou que suspenda a sua respectiva exigibilidade, ou (ii) cuja ausência não cause um Efeito Adverso Relevante;

(viii) manter sempre válidas, regulares e em vigor todas as autorizações necessárias à celebração deste Contrato de Cessão e da Escritura de Compra e Venda e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas;

(ix) contratar e manter contratados, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas neste Contrato de Cessão, no Termo de Securitização e nos demais documentos da Operação de Securitização;

(x) realizar o recolhimento de todos os tributos (inclusive na fonte) que incidam ou venham a incidir, a qualquer momento, sobre (a) os pagamentos devidos no âmbito da Parcela A e dos Créditos Imobiliários e (b) demais pagamentos ou reembolsos previstos nos documentos da Operação de Securitização que sejam de responsabilidade da Devedora e/ou da Fiadora. Nesta situação, a Devedora e/ou a Fiadora deverão acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Cessionária receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse devida, sem prejuízo do disposto na Cláusula 12 do Anexo I. Os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI. A Devedora e/ou a Fiadora não serão responsáveis por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, bem como não será responsável por eventuais atrasos ou falhas da Securitizadora no repasse de pagamentos efetuados pela Securitizadora aos titulares dos CRI;

(xi) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

(xii) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis aos documentos da Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando, a Lei das Sociedades por Ações e a Resolução CVM 160;

(xiii) proceder à adequada publicidade de suas informações econômico-financeiras, nos termos do Código Civil, da Lei das Sociedades por Ações e dos regulamentos emitidos pela CVM, conforme aplicáveis;

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

(xiv) manter sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

(xv) na hipótese da legalidade ou exequibilidade de qualquer das disposições relevantes deste Contrato de Cessão ou da Escritura de Compra e Venda ser questionada judicialmente por qualquer pessoa, e tal questionamento judicial puder afetar a capacidade da Devedora e/ou da Fiadora em cumprir suas obrigações previstas nos referidos documentos, deverão informar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu conhecimento, tal acontecimento ao Agente Fiduciário e à Securitizadora;

(xvi) caso a Devedora e/ou a Fiadora seja citada no âmbito de uma ação que tenha como objetivo a declaração de invalidade ou ineficácia total ou parcial deste Contrato de Cessão ou da Escritura de Compra e Venda, a Devedora e/ou a Fiadora obrigam-se a tomar todas as medidas necessárias para contestar tal ação no prazo legal; e

(xvii) não ceder (ou prometer ceder) ou de qualquer forma transferir (ou prometer transferir) a terceiros, no todo ou em parte, qualquer de suas obrigações nos termos deste Contrato de Cessão ou da Escritura de Compra e Venda.

5. Administração dos Créditos Imobiliários

5.1. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão exercidas, a partir da presente data, exclusivamente pela Cessionária, ou por terceiros a serem por ela contratados, incluindo-se nessas atividades, sem limitação:

a) controlar a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas na Escritura de Compra e Venda, apurando e informando a Devedora os valores por ele devidos, nos termos do referido instrumento;

b) 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 e da Fiadora de pagar os Créditos Imobiliários ou outros valores por ele devidos nos termos da Escritura de Compra e Venda, bem como os termos e condições estabelecidos neste Contrato de Cessão; e

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

5.2. Pagamentos Feitos pela Devedora ou pela Fiadora: Todos os pagamentos referentes às CCI representativas dos Créditos Imobiliários efetuados pela Devedora ou pela Fiadora, a partir da data em que for realizado o pagamento do Preço de Cessão para a Cedente, serão diretamente creditados, mediante depósito, na Conta do Patrimônio Separado, de titularidade da Cessionária e vinculada à emissão dos CRI, sendo vedado à Cedente receber diretamente quaisquer desses pagamentos.

5.2.1. Caso a Cedente receba, indevidamente, quaisquer recursos oriundos dos Créditos Imobiliários ora cedidos para a Cessionária, a Cedente se obriga, desde já, a repassar tais

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

recursos para a Conta do Patrimônio Separado em até 1 (um) Dia Útil contado de seu recebimento.

5.3. Cobrança dos Créditos Imobiliários: A Cessionária 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.

5.4. Documentos Comprobatórios: Fica a Cessionária obrigada a efetuar a guarda dos seguintes documentos: (i) uma via digital da Escritura de Compra e Venda e seus aditamentos; e (ii) 1 (uma) via original, 1 (uma) cópia autenticada ou 1 (um) via digital, conforme o caso, dos demais Documentos da Operação.

6. Despesas

6.1. Despesas do Patrimônio Separado dos CRI: Correrão por conta da Devedora e da Fiadora todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a estruturação, registro e execução da Escritura de Compra e Venda, da CCI e da operação de securitização dos CRI, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário, do Escriturador e do Agente de Liquidação (conforme definidos no Termo de Securitização), do auditor independente, da(s) agência(s) de classificação de risco e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados à operação de securitização dos CRI, sendo certo que quaisquer custos que ultrapassem o valor de R$5.000,00 (cinco mil reais) dependerão, sempre que possível, de aprovação prévia da Devedora e da Fiadora.

6.2. As despesas abaixo listadas, sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.1 acima, (em conjunto, "**Despesas**") serão arcadas pela Devedora e pela Fiadora, mediante depósito diretamente na Conta do Patrimônio Separado, sendo que as Despesas *flat* indicadas abaixo serão depositadas pela Devedora e/ou pela Fiadora na Conta do Patrimônio Separado na primeira data de integralização dos CRI, e as Despesas recorrentes previstas abaixo serão pagas diretamente pela Devedora e/ou pela Fiadora nas datas devidas:

(i) remuneração do Escriturador e do Agente de Liquidação no valor de R$600,00 (seiscentos reais) mensais, por série, a título de remuneração, atualizados anualmente, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(ii) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(a) pela administração do Patrimônio Separado dos CRI, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, bem como diante do disposto na Lei n.º 14.430 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R$ 3.900,00 (três mil e novecentos reais), atualizadas anualmente, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a ser paga à Securitizadora em até 10 (dez)

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

Dias Úteis na data de integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI;

(b) pela emissão de cada série de CRI, será devido o valor de R$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais), a ser pago à Securitizadora, ou a qualquer empresa do mesmo grupo econômico da Securitizadora, em até 10 (dez) Dias Úteis na data de integralização dos CRI;

(c) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.

(iii) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:

(a) pela implantação e registro das CCI, será devida parcela única no valor de R$5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5° (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;

(b) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$6.000,00 (seis mil reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculada pro rata die, se necessário; e

(c) os valores indicados nas alíneas (a) e (b) acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida à Instituição Custodiante, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, exceto pelo Imposto de Renda e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, na alíquota vigente na data de pagamento;

(iv) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados no âmbito do Termo de Securitização, nos termos previstos nas Cláusulas 17.5 e seguintes do Termo de Securitização:

(a) parcelas anuais no valor de R$ 7.000,00 (sete mil reais), sendo o primeiro pagamento devido até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de liquidação financeira dos CRI, e os seguintes no mesmo dia dos anos subsequentes, calculadas *pro rata die*, se

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

necessário. A primeira parcela de honorários será devida ainda que a Emissão seja descontinuada, a títulos de implantação, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia útil contado da comunicação do cancelamento da Emissão;

(b) a remuneração será calculada pro rata die, após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão.

(c) as parcelas citadas acima serão reajustadas pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die se necessário;

(d) as parcelas citadas acima serão acrescidas dos seguintes impostos: 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 Pentágono nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

(e) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

(f) a remuneração definida acima não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário dos CRI durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao(s) titular(es) do(s) CRI.

(g) todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer para resguardar os interesses do(s) titular(es) do(s) CRI e deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Securitizadora. Tais despesas a serem adiantadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI, enquanto representante da comunhão do(s) titular(es) do(s) CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais deverão ser igualmente, sempre que possível, previamente aprovados e suportados pelos (s) titular(es) do(s) CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia do(s) titular(es) do(s) CRI para cobertura do risco de sucumbência.

(h) caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, se assim previsto nos documentos da Emissão, ou caso ocorra o vencimento antecipado dos CRI, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, observado o Ofício Circular CVM SRE 01/21, a Devedora passará a ser a responsável pelo pagamento da parcela prevista à título de verificação da destinação dos recursos.

(v) remuneração do Contador do Patrimônio Separado no valor de R$ 240,00 (duzentos e quarenta reais) flat, além das parcelas mensais a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(vi) remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado dos CRI, nos seguintes termos:

(a) parcelas anuais de R$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais), a serem pagas na data de integralização dos CRI, as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes. Esses honorários serão reajustados anualmente, pela variação acumulada do IPCA/IBGE e, no caso de sua supressão ou extinção, substitutivamente, índice de reajuste permitido por lei; e

(b) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.

(vii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto no Termo de Securitização;

(viii) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados ou fiscais, agência de rating;

(ix) emolumentos e demais despesas de registro da B3 relativos às CCI, aos CRI e à Oferta; e

(x) custos relacionados a qualquer realização de assembleia especial realizada nos termos dos Documentos da Operação.

6.2.1. as seguintes despesas razoáveis e comprovadas incorridas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários: (a) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral de documentos relacionados aos CRI, (b) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências relacionadas aos CRI, e (c) quaisquer outras despesas relacionadas à transferência da administração dos Créditos Imobiliários para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos no Termo de Securitização.

6.2.2. Caso qualquer das Despesas não seja pontualmente paga pela Devedora e/ou pela Fiadora, o pagamento das mesmas será arcado pela Securitizadora, mediante utilização de recursos do patrimônio separado dos CRI e reembolsados pela Devedora e/ou pela Fiadora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do patrimônio separado dos CRI não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão cobrar tal pagamento da Devedora e/ou pela Fiadora com as penalidades previstas na Cláusula 6.2.3 abaixo ou solicitar aos titulares de CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Devedora e a Fiadora. Em última instância, as Despesas, em conjunto com os encargos abaixo previstos na Cláusula 6.2.3 abaixo, que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida da Devedora e da Fiadora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

6.2.3. No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Devedora e/ou pela Fiadora não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data originalmente prevista para pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento).

6.2.4. Despesas do Patrimônio Separado: Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer Despesas (i) de responsabilidade da Devedora e/ou Fiadora que, após notificada pela Securitizadora, não sejam pagas pela Devedora e/ou Fiadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que forem devidas nos termos dos Documentos da Operação, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora e Fiadora; ou (ii) que não são devidas pela Devedora e/ou Fiadora nos termos dos Documentos da Operação.

6.2.5. No caso de destituição da Securitizadora nas condições previstas no Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos titulares dos CRI.

6.2.6. As despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Securitizadora deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos titulares dos CRI (apenas e exclusivamente se houver recursos disponíveis no Patrimônio Separado), conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (i) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (ii) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora e/ou Fiadora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (iii) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

administradores da Securitizadora, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; (iv) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Securitizadora, podendo a Securitizadora solicitar garantia prévia dos titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência.

6.3. Despesas suportadas pelos titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, 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 de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora ou pela Fiadora, partes obrigadas por tais pagamentos, observado o disposto no Termo de Securitização.

7. Multa Indenizatória

7.1. Uma vez concluída a Cessão dos Créditos e o correspondente pagamento do Preço de Cessão, nos termos deste Contrato, ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória (conforme abaixo definido) previstos na Cláusula 7.2 abaixo:

(i) a Devedora e/ou Fiadora estarão obrigadas a pagar indenização à Cessionária em valor equivalente ao saldo devedor dos Créditos Imobiliários, incluindo o valor da Parcela A1 e da Parcela A2, ou saldo do valor da Parcela A1 e Parcela A2 acrescido da Remuneração da Parcela A1 e da Remuneração da Parcela A2, conforme o caso, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Devedora e a Fiadora receberem comunicado por escrito da Securitizadora nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios ("**Multa Indenizatória**") e a Securitizadora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o consequente cancelamento dos CRI que venham a ser resgatados. Para fins de esclarecimento, a indenização de que trata este inciso (i) à Securitizadora será devida independentemente de culpa ou dolo da Devedora e/ou Fiadora na ocorrência do Evento de Multa Indenizatória; e

(ii) a Cedente estará obrigada a devolver o valor integral do Preço de Cessão devidamente corrigido pelo IPCA acumulado desde a data original de seu pagamento até a data de sua efetiva devolução, observado que, em razão da obrigação disposta no item (i) imediatamente acima, tal devolução será devida pela Cedente exclusiva e integralmente à Devedora e/ou à Fiadora (as quais, mediante pagamento da Multa Indenizatória, sub-rogar-se-ão em todos os direitos da Cessionária decorrentes deste Contrato em face da Cedente).

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

7.2. São Eventos de Multa Indenizatória que acarretam a obrigação de pagamento da Multa Indenizatória ("**Eventos de Multa Indenizatória**"): (i) resolução ou rescisão da Escritura de Compra e Venda após o pagamento do Preço de Cessão; (ii) inexistência, invalidade ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários, por qualquer motivo, inclusive a perda de objeto da Escritura de Compra e Venda; ou (iii) desapropriação, evicção ou perda da propriedade do Imóvel, por qualquer motivo, que em qualquer caso resulte no não recebimento, pela Securitizadora, dos valores devidos a título dos Créditos Imobiliários na forma do **Anexo I**.

7.3. A Multa Indenizatória configura um negócio aleatório, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil, de modo que (i) a Devedora e a Fiadora obrigam-se de forma solidária, definitiva, irrevogável e irretratável a pagar à Securitizadora os valores devidos na forma do item 7.1(i) acima, e (ii) a Cedente obriga-se de forma definitiva, irrevogável e irretratável a pagar à Devedora e/ou à Fiadora os valores devidos na forma do item 7.1(ii) acima, em ambos os casos, na ocorrência de um evento que acarrete a sua incidência, independentemente do real valor e do estado em que os Créditos Imobiliários se encontrarem, ou mesmo de sua existência, validade, eficácia ou exigibilidade quando do pagamento da Multa Indenizatória.

7.4. Caso ocorra qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, a Cedente, a Devedora e/ou a Fiadora, conforme o caso, deverão notificar a Cessionária em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ciência, sem prejuízo de a Cessionária verificar diretamente a ocorrência das hipóteses aqui previstas.

7.5. O pagamento dos valores devidos no âmbito do item 7.1. inciso (i) e inciso (ii) acima são independentes entre si, de forma que a obrigação de pagamento assumida pela Devedora e pela Fiadora perante a Securitizadora nos termos do item 7.1 acima (a) não está condicionada ao recebimento, pela Devedora e/ou Fiadora, dos valores devidos pela Cedente nos termos do item 7.1. (ii) acima, bem como (b) não será impactada por qualquer demanda, controvérsia, ação, disputa, contestação ou reclamação que a Devedora, a Fiadora e a Cedente tenham entre si e/ou venham a ter ou a exercer em qualquer juízo, instância ou tribunal em relação às suas obrigações nos termos da Escritura de Compra e Venda.

8. Comunicações

8.1. Todas as comunicações realizadas nos termos deste Contrato devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.

para a Cedente:

FLOEMA PARTICIPAÇÕES LTDA.

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

Rua Vilela, nº 665, Sala Floema
Tatuapé
CEP 03314-000 - São Paulo - SP
At.: Marco Antonio Melro / Oswaldo Giroldo Junior / Mario Isamu Teruya
Telefone: (11) 2227-7300
Correio eletrônico: diretoria@porte.com.br / juno.22@hotmail.com / maisteruya@hotmail.com

para a Cessionária:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62
Jardim Europa
CEP 01455-000 – São Paulo, SP
At.: Flávia Palacios
Tel.: (11) 3127-2700
E-mail: gestao@opeacapital.com
Site: www.opeacapital.com

para a Devedora:

GNI64 RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Voluntários da Pátria, n.º 138, bloco 1, loja 201
CEP 22.270-010 Rio de Janeiro, RJ
At.: Otavio Lazcano
Tel.: (21) 3239-4700
Correio Eletrônico: financeiro.corporativo@rededor.com.br

para a Fiadora:

REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.

Rede D'Or São Luiz S.A.
Rua Voluntários da Pátria, n.º 138 – Sobreloja
22270-010 – Rio de Janeiro, RJ
At.: Otavio Lazcano
Telefone: (21) 3239-4700
Correio Eletrônico: financeiro.corporativo@rededor.com.br

9. Disposições Gerais

9.1. As obrigações assumidas neste Contrato de Cessão têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

9.2. Qualquer alteração a este Contrato de Cessão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

9.3. Nenhuma das Partes poderá ceder, gravar ou transigir com seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato de Cessão, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito das

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

demais Partes e autorização dos titulares dos CRI reunidos em assembleia especial de titulares de CRI.

9.4. A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Contrato de Cessão não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

9.5. Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

9.6. Este Contrato de Cessão entra em vigência na data de sua assinatura e finda (i) automaticamente, na hipótese de resolução deste Contrato de Cessão nos termos da Cláusula 1.10 acima, ou (ii) com o cumprimento, pela Cessionária e a Devedora, de todas as suas obrigações aqui previstas, não podendo, entretanto, ser rescindido até que a Cessionária e a Devedora tenham cumprido todas as suas obrigações com relação aos titulares dos CRI, conforme previstas no Termo de Securitização.

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

9.8. Os direitos e recursos estabelecidos neste Contrato de Cessão são cumulativos, podendo ser exercidos isolada ou simultaneamente, e não excluem quaisquer direitos ou recursos estabelecidos em lei ou nos demais Documentos da Operação.

9.9. As Partes reconhecem este Contrato de Cessão como título executivo extrajudicial nos termos do Código de Processo Civil.

9.10. Para os fins deste Contrato de Cessão, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 784, 806 e seguintes do Código de Processo Civil.

9.10.1. Observado o disposto na Cláusula 9.10.2 abaixo, qualquer alteração a este Contrato de Cessão, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia especial de titulares de CRI, nos termos e condições do Termo de Securitização.

9.10.2. Fica desde já dispensada a realização de assembleia especial de titulares de CRI para deliberar sobre alteração deste Contrato de Cessão sempre que tal alteração (i) decorrer de correção de erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) já estiver expressamente permitida nos termos deste Contrato de Cessão; (iii) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; (iv) for necessária para atualização dos dados cadastrais das Partes, e prestadores de serviços (v) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento (desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares dos CRI).

9.10.3. Tendo em vista que, realizada a cessão dos Créditos Imobiliários e pago o Preço de Cessão, a Cedente, observados os termos e condições da Escritura de Compra e Venda, deixará de possuir interesse nas avenças deste Contrato de Cessão, razão pela qual a Cedente não poderá se opor à celebração de aditamentos ao presente Contrato de Cessão, no sentido de promover quaisquer alterações requeridas pela Cessionária e/ou pela Devedora e/ou pela Fiadora no âmbito da Operação de Securitização, em especial aquelas relacionadas à emissão das CCI, à Fiança, à Parcela A, seus números, prazos, parcelas, juros, reajustes, penalidades, bem como aos eventos de vencimento antecipado previstos na Escritura de Compra e Venda, desde que (a) não alterem, modifiquem, diminuam ou de qualquer forma impactem negativamente os direitos conferidos à Cedente nos termos deste Contrato de Cessão, e/ou (b) tais alterações não acarretem Ônus, gravames, obrigação, declaração, custos, tributos, encargos de qualquer natureza ou coobrigação à Cedente.

9.11. As Partes assinam o presente Contrato de Cessão 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.

9.12. Este Contrato de Cessão 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 abaixo indicado.

10. Lei de Regência

10.1. Este Contrato de Cessão é regida pelas leis da República Federativa do Brasil

11. Foro

11.1. Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Contrato de Cessão.

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato de Cessão em 1 (uma) via digital, com a assinatura de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 26 de agosto de 2025.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado em 26 de agosto de 2025)

FLOEMA PARTICIPAÇÕES LTDA

Nome:	Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:	Cargo:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

GNI64 RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

TESTEMUNHAS

Nome:	Nome:
CPF:	CPF:

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

ANEXO I – TERMOS E CONDIÇÕES DA OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO

1. Termos Definidos: Os termos iniciados em letras maiúsculas neste Anexo I do Contrato de Cessão terão o significado a eles atribuídos nos documentos vinculados à Operação de Securitização, especialmente no Termo de Securitização.

2. O valor total dos Créditos Imobiliários foi alocado entre as 2 (duas) séries dos CRI de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, que ocorreu de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, conforme Cláusulas 1.11 e 1.12 do Contrato de Cessão. Sendo assim, a Escritura de Compra e Venda foi aditada para prever que Parcela A do Preço de Aquisição foi dividida em Parcela A1 e Parcela A2, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, bem como as demais condições previstas neste Anexo I, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*. A Parcela A1 representa os Créditos Imobiliários IPCA I vinculados à CCI IPCA I e, consequentemente, aos CRI IPCA I, e a Parcela A2 representa os Créditos Imobiliários IPCA II vinculados à CCI IPCA II e, consequentemente, aos CRI IPCA II.

3. Prazo Parcela A1: 3.654 (três mil seiscentos e cinquenta e quatro) dias, com vencimento em 17 de setembro de 2035 ("**Data de Vencimento Parcela A1**").

4. Prazo Parcela A2: 7.305 (sete mil trezentos e cinco) dias, com vencimento em 15 de setembro de 2045 ("**Data de Vencimento Parcela A2**" e, em conjunto com a Data de Vencimento Parcela A1, "**Datas de Vencimento**").

5. Amortização do principal da Parcela A1: Em uma única parcela devida na Data de Vencimento Parcela A1.

6. Amortização do principal da Parcela A2: Em uma única parcela devida na Data de Vencimento Parcela A2.

7. Atualização Monetária: A Parcela A1 e a Parcela A2 serão atualizadas monetariamente pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira data de integralização dos CRI, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira data de integralização dos CRI até a data do efetivo pagamento ou a data do pagamento imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento ("**Atualização Monetária**"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao valor da Parcela A1 e da Parcela A2 ou ao saldo da Parcela A1 e da Parcela A2, conforme o caso ("**Valor Atualizado da Parcela A1**" e "**Valor Atualizado da Parcela A2**", respectivamente) a ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

VNa = valor da Parcela A1 ou da Parcela A2 atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

VNe = valor nominal da Parcela A1 ou da Parcela A2 após incorporação de juros e/ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = fator acumulado das variações mensais dos números-índice utilizados, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^{n} \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

onde:

k = número de ordem de NIk, variando de 1 até n;

n = número total de números – índice considerados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro;

NIk = valor do número-índice referente ao IPCA do mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário do CRI IPCA I. Após a respectiva Data de Aniversário, o "Nik" corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do mês de atualização. Por exemplo, para a primeira Data de Aniversário, que será no dia 15 de outubro de 2025, será utilizado o número-índice relativo ao mês de setembro de 2025, divulgado no mês outubro de 2025;

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

dup = número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive) e a data de cálculo da atualização exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do preço, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última (inclusive) e próxima Data de Aniversário (exclusive), sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário, "dut" será igual a 22 (vinte e dois) dias úteis;

sendo que:

(i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;

(iii) considera-se como "Data de Aniversário" todo dia 15 (quinze) de cada mês ou o Dia Útil subsequente, caso dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil;

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

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

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

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

Para fins de cálculo da Atualização Monetária, define-se "**Período de Capitalização**" como o intervalo de tempo que se inicia (i) na primeira data de integralização dos CRI (inclusive) e termina na primeira Data de Aniversário da Parcela A1 ou da Parcela A2, conforme o caso, ou (ii) na Data de Aniversário imediatamente anterior da Parcela A1 ou da Parcela A2, conforme o caso (inclusive) e termina na próxima Data de Aniversário da Parcela A1 ou da Parcela A2, conforme o caso (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento.

Se até a Data de Aniversário da Parcela A1 ou da Parcela A2 o NIk não houver sido divulgado, deverá ser utilizado em substituição a NIk na apuração do Fator "C" um número-índice projetado calculado com base na última projeção disponível divulgada pela ANBIMA ("**Número Índice Projetado**" e "**Projeção**", respectivamente) da variação percentual do IPCA, mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$$NI_{kp} = NI_{k-1} \times (1 + Projeção)$$

onde:

NIkp = Número Índice Projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

Projeção = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização;

O Número Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Devedora, a Fiadora e a Securitizadora quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável; e

O número índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverá ser utilizado considerando idêntico o número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

Na hipótese de limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação do IPCA à Parcela A1 e/ou à Parcela A2 por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para o IPCA ou (ii) havendo um substituto legal para o IPCA, extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA à Parcelas A1 e/ou Parcelas A2 ou aos CRI, por proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de limitação e/ou não divulgação do substituto legal do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

o caso, convocar assembleia especial de titulares de CRI para deliberar, em comum acordo com a Devedora e a Fiadora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração da Parcela A1 e/ou da Parcela A2 e dos CRI a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, por se tratar de operação estruturada para a emissão dos CRI. Até a deliberação desse novo parâmetro de atualização monetária da Parcela A1 e/ou da Parcela A2, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à Parcela A1 e/ou à Parcela A2s prevista na Escritura de Compra e Venda, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, a Fiadora e a Securitizadora quando da deliberação do novo parâmetro de Atualização Monetária da Parcela A1 e/ou da Parcela A2.

Caso o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da assembleia especial de titulares de CRI prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia especial de titulares de CRI não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à Parcela A1 e/ou à Parcela A2 previstas na Escritura de Compra e Venda.

Caso, na assembleia especial de titulares de CRI prevista acima, não haja acordo sobre a nova Atualização Monetária da Parcela A1 e/ou da Parcela A2 entre a Devedora, a Fiadora e a Securitizadora ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, será considerado para fins de Atualização Monetária da Parcela A1 e/ou da Parcela A2 o último IPCA divulgado oficialmente.

8. Remuneração Parcela A1: Sobre o valor da Parcela A1 ou o saldo do valor da Parcela A1, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 7,2182% (sete inteiros e dois mil cento e oitenta e dois décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, definidos conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA I ou a data de pagamento da Remuneração da Parcela A1 imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração da Parcela A1**"). A Remuneração da Parcela A1 será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

J_i = valor unitário da Remuneração da Parcela A1 devida no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VN_a = valor atualizado da Parcela A1 calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

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

onde:

taxa = 7,2182*;* e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI ou a última data do pagamento da Remuneração da Parcela A1 (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

9. Remuneração Parcela A2: Sobre o valor da Parcela A2 ou o saldo do valor da Parcela A2, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a *7*,0959% (sete inteiros e novecentos e cinquenta e nove décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, definidos conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA II ou a data de pagamento da Remuneração da Parcela A2 imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração da Parcela A2**"). A Remuneração da Parcela A2 será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

J_i = valor unitário da Remuneração da Parcela A2 devida no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VN_a = valor atualizado da Parcela A2 calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

onde:

taxa = 7,0959*;* e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI ou a última data do pagamento da Remuneração da Parcela A2 (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

10. Forma de Pagamento da Remuneração da Parcelas A1 e da Parcela A2: Os valores devidos em decorrência dos Créditos Imobiliários deverão ser pagos na Conta do Patrimonio Separado pela Devedora, impreterivelmente até 10:00h dos dias previstos na tabela abaixo:

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

Remuneração da Parcelas A1					
Nº de ordem	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**Incorpora Juros**	**Taxa de Amortização ("Tai")**
1	16/03/2026	Sim	Não	Não	0,00000000%
2	15/09/2026	Sim	Não	Não	0,00000000%
3	15/03/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
4	15/09/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
5	15/03/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
6	15/09/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
7	15/03/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
8	17/09/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
9	15/03/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
10	16/09/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
11	17/03/2031	Sim	Não	Não	0,00000000%
12	15/09/2031	Sim	Não	Não	0,00000000%
13	15/03/2032	Sim	Não	Não	0,00000000%
14	15/09/2032	Sim	Não	Não	0,00000000%
15	15/03/2033	Sim	Não	Não	0,00000000%
16	15/09/2033	Sim	Não	Não	0,00000000%
17	15/03/2034	Sim	Não	Não	0,00000000%
18	15/09/2034	Sim	Não	Não	0,00000000%
19	15/03/2035	Sim	Não	Não	0,00000000%
20	17/09/2035	Sim	Sim	Não	100,00000000%

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

Remuneração da Parcelas A2					
Nº de ordem	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**Incorpora Juros**	**Taxa de Amortização ("Tai")**
1	16/03/2026	Sim	Não	Não	0,00000000%
2	15/09/2026	Sim	Não	Não	0,00000000%
3	15/03/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
4	15/09/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
5	15/03/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
6	15/09/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
7	15/03/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
8	17/09/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
9	15/03/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
10	16/09/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
11	17/03/2031	Sim	Não	Não	0,00000000%
12	15/09/2031	Sim	Não	Não	0,00000000%
13	15/03/2032	Sim	Não	Não	0,00000000%
14	15/09/2032	Sim	Não	Não	0,00000000%
15	15/03/2033	Sim	Não	Não	0,00000000%
16	15/09/2033	Sim	Não	Não	0,00000000%
17	15/03/2034	Sim	Não	Não	0,00000000%
18	15/09/2034	Sim	Não	Não	0,00000000%
19	15/03/2035	Sim	Não	Não	0,00000000%

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

20	17/09/2035	Sim	Não	Não	0,00000000%
21	17/03/2036	Sim	Não	Não	0,00000000%
22	15/09/2036	Sim	Não	Não	0,00000000%
23	16/03/2037	Sim	Não	Não	0,00000000%
24	15/09/2037	Sim	Não	Não	0,00000000%
25	15/03/2038	Sim	Não	Não	0,00000000%
26	15/09/2038	Sim	Não	Não	0,00000000%
27	15/03/2039	Sim	Não	Não	0,00000000%
28	15/09/2039	Sim	Não	Não	0,00000000%
29	15/03/2040	Sim	Não	Não	0,00000000%
30	17/09/2040	Sim	Não	Não	0,00000000%
31	15/03/2041	Sim	Não	Não	0,00000000%
32	16/09/2041	Sim	Não	Não	0,00000000%
33	17/03/2042	Sim	Não	Não	0,00000000%
34	15/09/2042	Sim	Não	Não	0,00000000%
35	16/03/2043	Sim	Não	Não	0,00000000%
36	15/09/2043	Sim	Não	Não	0,00000000%
37	15/03/2044	Sim	Não	Não	0,00000000%
38	15/09/2044	Sim	Não	Não	0,00000000%
39	15/03/2045	Sim	Não	Não	0,00000000%
40	15/09/2045	Sim	Sim	Não	100,00000000%

11. Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários: A Devedora poderá (i) a partir de 15 de setembro de 2027 (inclusive), no caso da Parcela A1, e (ii) a partir de 15 de setembro de 2028 (inclusive), no caso da Parcela A2, observados os termos e condições estabelecidos a seguir,

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora e, consequentemente, dos titulares dos CRI, realizar o pagamento antecipado (a) da totalidade da Parcela A1 (e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários IPCA I), (b) da totalidade da Parcela A2 (e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários IPCA II), ou (c) da totalidade da Parcela A1 e da totalidade da Parcela A2 (e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários), sendo vedado o pagamento antecipado parcial da Parcela A1 e/ou da Parcela A2 ("**Pagamento Antecipado Facultativo**"). Os recursos recebidos pela Securitizadora em razão do Pagamento Antecipado Facultativo serão utilizados para o resgate antecipado dos CRI, na forma do Termo de Securitização ("**Resgate Antecipado dos CRI**").

11.1. Para realização do Pagamento Antecipado Facultativo, a Devedora deverá comunicar a Securitizadora, por escrito, informando (i) se o Pagamento Antecipado Facultativo compreenderá a totalidade dos Créditos Imobiliários, dos Créditos Imobiliários IPCA I ou dos Créditos Imobiliários IPCA II, conforme o caso; (ii) a data esperada para realização do Pagamento Antecipado Facultativo, observado o prazo de antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis e máximo de 22 (vinte e dois) Dias Úteis da data de comunicação; (iii) demais informações eventualmente necessárias para a realização do Pagamento Antecipado Facultativo.

11.2. Em até 2 (dois) Dias Úteis contados da comunicação de que trata a Cláusula 11.1. acima, a Securitizadora deverá divulgar o Resgate Antecipado dos CRI, mediante publicação de comunicação de Resgate Antecipado dos CRI ou por meio do envio de tal comunicação de forma individual, dirigida a todos os titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização.

11.3. Por ocasião do Pagamento Antecipado Facultativo, o valor devido pela Devedora será equivalente ao valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos 2 (dois) o que for maior:

(i) (a) Valor Atualizado da Parcela A1 e/ou da Parcela A2, acrescido da Remuneração da Parcela A1 e/ou da Parcela A2, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização da Parcela A1 e/ou da Parcela A2 ou a data de pagamento da Remuneração da Parcela A1 e/ou da Parcela A2 imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); **(b)** e ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Securitizadora aos titulares dos CRI nos termos do Termo de Securitização, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(1)** a Remuneração e a Atualização Monetária dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), conforme aplicável, calculada pro rata temporis desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento **(2)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(3)** multa moratória de 2% (dois por cento) ("**Encargos Moratórios**"), se houver; e **(c)** de quaisquer obrigações pecuniárias referentes à Parcela A1 e/ou à Parcela A2; ou

(ii) soma do valor presente das parcelas remanescentes de pagamento do Valor Atualizado da Parcela A1, do Valor Atualizado da Parcela A2, da Remuneração da Parcela A1 e/ou da Parcela A2, utilizando como taxa de desconto a Taxa de Desconto Base (conforme abaixo definida), acrescida exponencialmente do Fator Prêmio (conforme abaixo definido), calculado conforme fórmula abaixo,

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

acrescido dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer obrigações pecuniárias referentes à Parcela A1 e/ou à Parcela A2:

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

VP = somatório do valor presente das parcelas remanescentes de pagamento do Valor Atualizado da Parcela A1 e/ou do Valor Atualizado da Parcela A2, e da Remuneração da Parcela A1 e/ou da Parcela A2;

C = fator acumulado das variações mensais dos números-índice utilizados, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a primeira data de integralização da Parcela A1 e/ou da Parcela A2 até a data do resgate, e calculado conforme definido na Cláusula 7 acima;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores futuros devidos da Parcela A1 e/ou da Parcela A2, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração da Parcela A1 e/ou da Parcela A2 e/ou à amortização do Valor Atualizado da Parcela A1 e/ou Valor Atualizado da Parcela A2, conforme o caso;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados da Parcela A1 e/ou da Parcela A2, sendo "n" um número inteiro;

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

$$\text{FVPk} = [((1 + \text{Taxa de Desconto Base}) * (1 + \text{Fator Prêmio}))\text{^}(nk/252)]$$

Taxa de Desconto Base = taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* mais próxima à *duration* remanescente da Parcela A1 e/ou da Parcela A2 na data do resgate, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do resgate;

Fator Prêmio = (i) em relação à Parcela A1: -0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento negativos); e (ii) em relação à Parcela A2: -0,40% (quarenta centésimos por cento negativos); e

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração da Parcela A1 e/ou da Parcela A2, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \frac{\sum_{k=1}^{n} nk \ x \ \left(\frac{VNEk}{FVPk}\right)}{VP} x \frac{1}{252}$$

12. Pagamento Antecipado – Resgate Antecipado por Alteração de Tributos: Caso a Devedora e/ou a Fiadora tenham que acrescer qualquer valor aos pagamentos por elas devidos nos termos do

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

item (x) da Cláusula 4.2 do Contrato de Cessão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar o pagamento antecipado da totalidade da Parcela A1 e da Parcela A2 (e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários), sendo vedado o pagamento antecipado parcial da Parcela A1 e da Parcela A2. Tal pagamento poderá ser realizado a qualquer tempo e com comunicado à Securitizadora e ao Agente Fiduciário de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis da data proposta para o pagamento, informando **(a)** a data em que o pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários será realizado; **(b)** descrição pormenorizada do fundamento para pagamento do tributo em questão; e **(c)** demais informações relevantes para a realização do pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários. Os recursos recebidos pela Securitizadora em razão do pagamento antecipado previsto neste item serão utilizados para o resgate antecipado dos CRI, na forma do Termo de Securitização.

Será permitido o pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários mediante o pagamento (a) do Valor Atualizado da Parcela A1 e/ou do Valor Atualizado da Parcela A2, acrescido da Remuneração da Parcela A1 e/ou da Parcela A2, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização da Parcela A1 e/ou da Parcela A2 ou a data de pagamento da Remuneração da Parcela A1 e/ou da Parcela A2 imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); **(b)** ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Securitizadora aos titulares dos CRI nos termos do Termo de Securitização, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, dos Encargos Moratórios, se houver; e **(c)** de quaisquer obrigações pecuniárias referentes à Parcela A1 e/ou à Parcela A2, e sem qualquer prêmio.

13. Pagamento Antecipado – Oferta de Resgate Antecipado dos CRI: A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar por escrito ("**Solicitação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado**") à Securitizadora que esta realize oferta facultativa de pagamento antecipado integral dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II, de acordo com os termos e condições previstos abaixo ("**Oferta Facultativa de Resgate Antecipado**"):

13.1 Nesse caso, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da data de recebimento da referida Solicitação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, publicar comunicado ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos os titulares dos CRI ("**Comunicado de Resgate Antecipado**"), informando a respeito da realização da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI), bem como informar a B3, o Agente Fiduciário dos CRI e o Escriturador.

13.2 A Solicitação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado e, consequentemente, o Comunicado de Resgate Antecipado deverão (a) conter os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, (b) indicar a data limite para os titulares dos CRI, manifestarem à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, a intenção de aderirem a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, prazo esse que deverá ser de, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da publicação ou envio, conforme o caso, do Comunicado de Resgate Antecipado ("**Prazo de Adesão**"), (c) o procedimento para tal manifestação; e (d) demais informações relevantes aos titulares dos CRI incluindo mas não se limitando se será oferecido prêmio (que poderá ser negativo e poderá ser distinto para cada uma das séries) pela Oferta Facultativa de Resgate Antecipado e se a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado está condicionada a qualquer evento.

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

13.3. Até o Dia Útil subsequente ao encerramento do Prazo de Adesão, a Securitizadora comunicará à Devedora o número dos CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI e a Devedora deverá, dentro de até 3 (três) Dias Úteis, confirmar ao Agente Fiduciário das Debêntures a realização ou não do resgate antecipado, conforme os critérios estabelecidos na Solicitação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado.

13.4. Caso a Devedora confirme a intenção de realizar o resgate antecipado correspondente aos CRI que manifestaram a intenção de aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a Devedora realizará o pagamento dos Créditos Imobiliários IPCA I e/ou Créditos Imobiliários IPCA II correspondente aos CRI objeto de resgate nos termos desta Cláusula ("**Valor do Resgate**") e a Securitizadora utilizará os recursos recebidos para realizar o resgate antecipado dos CRI que tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, na data do pagamento do Valor do Resgate, independentemente de nova anuência dos titulares dos CRI que tenham manifestado sua adesão à Oferta.

13.5. Caso a Devedora opte pela não realização do resgate antecipado em decorrência da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, deverá comunicar a Securitizadora no prazo previsto na Cláusula 13.3 acima e a Securitizadora, por sua vez, deverá comunicar a desistência da Oferta de Resgate Antecipado na forma da Cláusula 13.1. acima.

13.6. O valor a ser pago pela Devedora em relação a cada dos CRI que tenham aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI será equivalente (1) ao Valor Nominal Unitário Atualizado do número de CRI IPCA I e/ou de CRI IPCA II que tiverem aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI, acrescido (2) da Remuneração aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização dos CRI, ou desde a data de pagamento da Remuneração da Parcela A1 ou Remuneração da Parcela A2 imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; (3) se for o caso, de prêmio de resgate antecipado a ser oferecido à Securitizadora, a exclusivo critério da Devedora, o qual poderá ser negativo; e (4) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias referentes à Parcela A1 ou à Parcela A2, conforme o caso, devidos e não pagos até a data do pagamento dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso, se houver.

13.7. A Securitizadora deverá, com antecedência, mínima, de 3 (três) Dias Úteis da data do efetivo resgate, comunicar ao Escriturador, ao Agente de Liquidação e à B3 sobre a realização da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

13.8. Os CRI resgatados antecipadamente na forma desta Cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Securitizadora.

14. Vencimento Antecipado: Ocorrendo a declaração do vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários na forma prevista no item 14.3 abaixo, a Devedora estará obrigada a pagar antecipadamente o saldo remanescente dos Créditos Imobiliários e a Securitizadora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o consequente cancelamento dos CRI que venham a ser resgatados.

14.1. São eventos que acarretam o vencimento automático da obrigação de pagar a Parcela A ("**Eventos de Inadimplemento Automático**"), os seguintes:

(i) inadimplemento, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de qualquer obrigação pecuniária relativa

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

aos Créditos Imobiliários, na data de pagamento, não sanado no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;

(ii) invalidade, nulidade ou inexequibilidade da Escritura de Compra e Venda e/ou de qualquer de suas respectivas disposições (inclusive em razão de questionamento judicial, pela Devedora, pela Fiadora e/ou por qualquer das Afiliadas) que afetem de maneira relevante os direitos dos titulares dos CRI, desde que tal invalidade, nulidade ou inexequibilidade seja declarada em decisão judicial transitada em julgado;

(iii) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou da Fiadora, exceto se em decorrência de uma operação societária que não constitua um Evento de Inadimplemento;

(iv) (a) decretação de falência da Devedora e/ou da Fiadora; (b) pedido de autofalência formulado pela Devedora e/ou pela Fiadora; (c) pedido de falência da Devedora e/ou da Fiadora, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (d) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou procedimento judicial equivalente em outra jurisdição visando à repactuação de dívidas da Devedora e/ou da Fiadora, independentemente do deferimento do respectivo pedido e jurisdição; e

(v) vencimento antecipado de qualquer Obrigação Financeira da Devedora e/ou da Fiadora e/ou de qualquer Controlada Relevante da Fiadora (ainda que na condição de garantidora, desde que tal vencimento antecipado ocorra por ato ou omissão de tal garantidora), que seja dívida bancária ou operação de mercado de capitais, local ou internacional, em montante igual ou superior a R$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da data de emissão dos CRI, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo vencimento antecipado, tal Obrigação Financeira (a) for integralmente paga ou renegociada junto ao respectivo credor, ou (b) tiver sua exigibilidade suspensa por decisão judicial.

14.2. São Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento não automático da obrigação de pagar os Créditos Imobiliários ("**Eventos de Inadimplemento Não Automático**" e, em conjunto com os "Eventos de Inadimplemento Automático", "**Eventos de Inadimplemento**"), os seguintes:

(i) inadimplemento, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Compra e Venda ou no Contrato de Cessão, não sanado no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data do recebimento pela Devedora e/ou pela Fiadora de comunicação por escrito acerca do referido inadimplemento, a ser enviada pelo pela Securitizadora ou Agente Fiduciário dos CRI, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica para qualquer dos demais Eventos de Inadimplemento;

(ii) cisão, fusão, incorporação da Devedora e/ou da Fiadora (somente quando a Devedora e/ou a Fiadora for a incorporada) exceto: (a) se não resultar em uma Transferência de Controle (sendo certo que, em caso de cisão da Devedora e/ou da Fiadora, a parcela cindida (ou sociedade que incorpora-la) torne-se fiadora solidariamente responsável com a Devedora e

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

Fiadora pela integralidade dos Créditos Imobiliários, nos mesmos termos da Fiança, mediante aditamento aos Documentos da Operação); (b) se previamente autorizado por titulares de CRI representando, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação; (c) se tratar-se da incorporação da Devedora pela Fiadora ou por qualquer sociedade Controlada pela Fiadora; ou (d) for assegurado aos titulares de CRI que o desejarem, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contados da data de publicação das atas dos atos societários relativos à consumação da operação, o resgate dos CRI de que forem titulares, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), acrescido da respectiva Remuneração dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como eventuais Encargos Moratórios devidos e não pagos;

(iii) ocorrência de uma Transferência de Controle, exceto se os titulares de CRI forem integralmente resgatados até 10 (dez) Dias Úteis após verificado tal evento, na forma da Cláusula 3.4 do Termo de Securitização (não se aplicando, em tal caso, qualquer restrição relativa à data a partir da qual tal resgate pode ocorrer);

(iv) redução de capital social da Devedora e/ou da Fiadora, exceto: (a) para a absorção de prejuízos; (b) em decorrência da necessidade de adequação das demonstrações financeiras individuais da Devedora e/ou da Fiadora e/ou das Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Fiadora como resultado da alteração das regras contábeis aplicáveis à preparação das demonstrações financeiras individuais da Devedora e/ou da Fiadora e/ou das Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Fiadora, observado que, neste caso, será respeitado o artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações; ou (c) se previamente autorizado por titulares de CRI representando, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações;

(v) alteração do objeto social da Devedora e/ou da Fiadora, conforme disposto em seu contrato ou estatuto social vigente na data de emissão dos CRI, exceto se não resultar em exclusão de suas atividades principais de seu objeto social;

(vi) descumprimento de qualquer decisão judicial transitada em julgado e/ou de qualquer decisão arbitral não sujeita a recurso em face da Devedora e/ou pela Fiadora, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ R$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da data de emissão dos CRI, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas,

(vii) exceto se, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do referido descumprimento, o mesmo for sanado pela Devedora e/ou pela Fiadora, conforme o caso;

(viii) transformação da forma societária da Fiadora de modo que a Fiadora deixe de ser uma sociedade por ações, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

(ix) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora e/ou pela Fiadora na Escritura de Compra e Venda e no Contrato de Cessão são falsas, enganosas, incompletas, inconsistentes ou incorretas (em qualquer de tais casos, em qualquer aspecto relevante);

(x) distribuição e/ou pagamento, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do contrato ou estatuto social da Devedora ou da Fiadora vigente na data de emissão dos CRI, caso (a) a Devedora e/ou a Fiadora estejam em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas na Escritura de Compra e Venda ou no Contrato de Cessão; ou (b) tenha ocorrido e esteja vigente qualquer Evento de Inadimplemento; ou

(xi) decretação de falência de qualquer Controlada Relevante; (b) pedido de autofalência formulado por qualquer Controlada Relevante; (c) pedido de falência de qualquer Controlada Relevante, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (d) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou procedimento judicial equivalente em outra jurisdição visando à repactuação de dívidas de qualquer Controlada Relevante, independentemente do deferimento do respectivo pedido ou da jurisdição.

14.3. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automático (observados os respectivos prazos de cura, se houver), as obrigações tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

14.4. Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento Não Automático, não sanados dentro dos prazos de curas apontados acima, a Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis, deverá convocar assembleia especial de titulares de CRI. Se, na referida assembleia especial, os titulares dos CRI decidirem por não considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários, os CRI não vencerão antecipadamente; caso contrário, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente, da referida assembleia especial, a Securitizadora deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI.

14.5. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários, a Devedora e/ou a Fiadora obrigam-se a pagar, o saldo dos Créditos Imobiliários, incluindo o valor da Parcela A1 e da Parcela A2, ou saldo do valor da Parcela A1 e Parcela A2 acrescido da Remuneração da Parcela A1 e da Remuneração da Parcela A2, conforme o caso, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Devedora e a Fiadora receberem comunicado por escrito da Securitizadora nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios.

Para fins deste Anexo I, os seguintes termos possuem o significado abaixo previsto:

"**Afiliadas**" significam as Controladas e os Controladores da Fiadora e/ou da Devedora, em conjunto.

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

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

"**Controlada Relevante**" significa qualquer Controlada que represente, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Fiadora mais recentes, de forma individual, mais do que 30% (trinta por cento) da receita bruta consolidada da Fiadora.

"**Controlador**" significa qualquer controlador (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Devedora e/ou da Fiadora.

"**Detentor Permitido**" significa qualquer pessoa da Família Moll ou qualquer entidade de qualquer forma controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) direta ou indiretamente por um ou mais membros da Família Moll.

"**Família Moll**" significa os membros da família Moll que nesta data sejam acionistas diretos ou indiretos da Fiadora, em conjunto com seus cônjuges, descendentes, herdeiros, *trusts* criados para ou em benefício dos mesmos (desde que tais pessoas detenham o controle de tais *trusts*).

"**Lei das Sociedades por Ações**" significa a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

"**Obrigação Financeira**" significa, com relação à Devedora e/ou à Fiadora, em bases consolidadas, qualquer valor devido, no Brasil ou no exterior, em decorrência de (i) empréstimos, mútuos, financiamentos ou outras dívidas financeiras, incluindo arrendamento mercantil, leasing financeiro, títulos de renda fixa, debêntures, letras de câmbio, notas promissórias ou instrumentos similares; (ii) aquisições a pagar; (iii) saldo líquido das operações ativas e passivas com derivativos (sendo que o referido saldo será líquido do que já estiver classificado no passivo circulante e no passivo não circulante); (iv) cartas de crédito, avais, fianças, coobrigações e demais garantias prestadas em benefício de empresas não consolidadas nas respectivas demonstrações financeiras; e (v) obrigações decorrentes de resgate de valores mobiliários representativos do capital social e pagamento de dividendos ou lucros declarados e não pagos, se aplicável. Fica certo e ajustado que quaisquer valores devidos no âmbito de operações de locação e/ou de *sale and leaseback* não serão consideradas Obrigações Financeiras.

"**Pessoa**" significa qualquer pessoa ou grupo de pessoas agindo em conjunto e representando o mesmo interesse na aquisição, titularidade ou venda de ações/quotas da Devedora e/ou Fiadora.

"**Transferência de Controle**" significa a consumação de qualquer operação cujo resultado seja qualquer Pessoa (que não seja ou inclua qualquer Detentor Permitido) passar a ser titular (i) de mais de 50% (cinquenta por cento) das ações com direito a voto da Fiadora ou (ii) de mais da metade do capital social da Devedora.

15. Conta do Patrimônio Separado: A partir do pagamento do Preço de Cessão à Cedente, todos e quaisquer valores devidos pela Devedora e/ou pela Fiadora relativos aos Créditos Imobiliários deverão ser pagos diretamente à Securitizadora na Conta do Patrimônio Separado de titularidade da Securitizadora e vinculada ao patrimônio separado dos CRI.

Docusign Envelope ID: 4B9A2A2E-8030-4C50-9EB9-0E3D244B4CF0

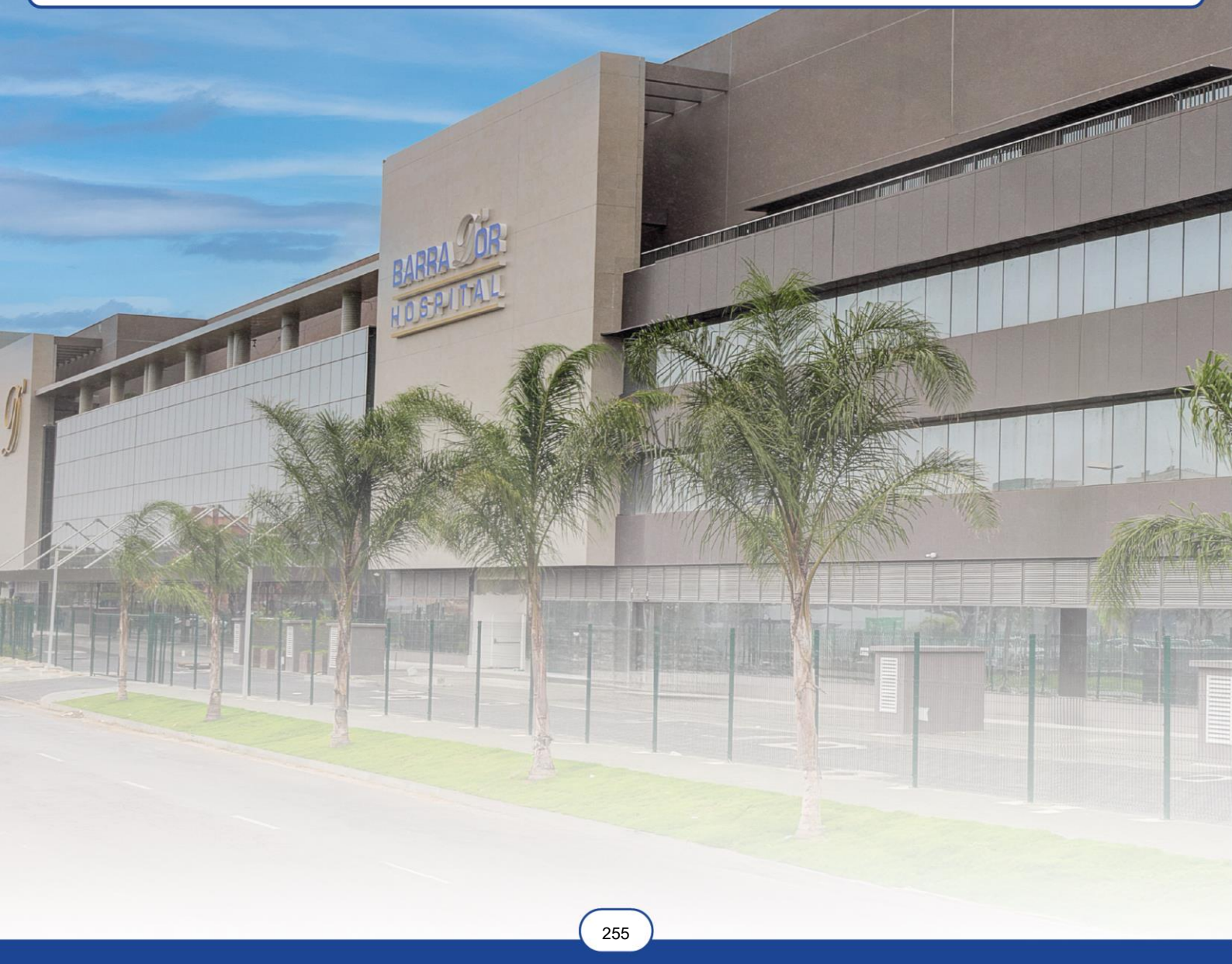
16. Alteração: Desde que quitado o Preço de Cessão, a Devedora, a Fiadora e a Securitizadora poderão livremente e a qualquer momento, sem a participação ou anuência da Cedente, alterar o número de parcelas, seus respectivos vencimentos, os juros remuneratórios, hipóteses de vencimento antecipado ou qualquer outra característica relativa à Parcela A1 e Parcela A2 ou aos Créditos Imobiliários, desde que devidamente aprovado em assembleia especial de titulares de CRI na forma do Termo de Securitização.

17. Descasamento. A fim de evitar descasamento entre o valor de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, incluindo, mas não se limitando, nos casos de Pagamento Antecipado Facultativo, e vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários em decorrência de um Evento de Inadimplemento, caso, por qualquer motivo, o valor do pagamento dos Créditos Imobiliários IPCA I e/ou Créditos Imobiliários IPCA II seja inferior ao valor devido em decorrência dos CRI IPCA I e/ou CRI IPCA II, a Devedora deverá acrescer ao montante devido, a título de compensação, o montante necessário para cobrir o saldo devedor do pagamento devido aos titulares de CRI em razão dos CRI IPCA I e/ou CRI IPCA II, conforme o caso.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

Cópia da Escritura de Emissão de CCI e Aditamento



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: A3818FCF-98ED-457D-8D3E-2720D0B940F0

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO FRACIONÁRIAS, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, SOB A FORMA ESCRITURAL

Celebram este "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 2 (Duas) Séries, sob a Forma Escritural*" ("**Escritura de Emissão de CCI**"), firmado nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("**Lei 14.430**") e do artigo 18 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("**Lei n° 10.931**"):

como emissora das CCI (conforme abaixo definidas):

(1) **FLOEMA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Vilela, n.º 655, Sala Floema, Tatuapé, CEP 03314-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o n.º 05.862.614/0001-04, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35.218.497.422, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Emitente**"); e

como instituição custodiante desta Escritura de Emissão de CCI:

(2) **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira sociedade por ações com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Ações Unidas, 12901, andar 11, conj. 1101 e 1102, parte – Torre Norte, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Instituição Custodiante**", em conjunto com a Emitente, "**Partes**" quando referidas coletivamente, e "**Parte**" quando referidas individualmente);

e, como interveniente-anuente:

(3) **GNI64 RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Voluntários da Pátria, n.º 138, bloco 1, loja 201, Botafogo, CEP 22.270-010, inscrita no CNPJ sob o n.º 47.548.932/0001-37, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro ("**JUCERJA**") sob o NIRE 33.2.1216683-0, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("**Devedora**"); e

(4) **REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), na categoria A, em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Francisco Marengo, nº 1312, CEP 03313-000, inscrita no CNPJ sob o nº 06.047.087/0001-39, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.3.00318099, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Fiadora**").

(Termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído na "*Escritura Pública de Venda e Compra*", lavrada em 26 de agosto de 2025, entre a Devedora (conforme abaixo definido), na qualidade de compradora, a Emitente na qualidade de vendedora, e a Fiadora ("**Escritura de Compra e Venda**") que é parte integrante, complementar e inseparável desta Escritura de Emissão de CCI).

Docusign Envelope ID: A3818FCF-98ED-457D-8D3E-2720D0B940F0

Considerando que:

(A) em 26 de agosto de 2025, a Emitente, na qualidade de vendedora, a Devedora, na qualidade de compradora, e a Fiadora celebraram a Escritura de Compra e Venda, por meio da qual a Emitente vendeu e a Devedora comprou o imóvel localizado na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, devidamente descrito e caracterizado na matrícula n.º 100.565 do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital de São Paulo, e cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o número de contribuinte (SQL) 054.171.0001-3 ("**Imóvel**");

(B) pela aquisição do Imóvel, a Devedora se comprometeu a efetuar o pagamento do valor global de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) ("**Preço de Aquisição**"), que é composto por 2 (duas) parcelas distintas: (i) uma parcela no valor de R$330.000.000,00 (trezentos e trinta milhões de reais) ("**Parcela A**") e (ii) outra parcela no valor de R$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) ("**Parcela B**"), a ser paga mediante compensação de crédito originalmente detido pela Fiadora contra a Emitente e posteriormente cedido pela Fiadora à Devedora, no montante de R$70.000.000,00 (setenta milhões de reais), objeto do crédito reconhecido nos autos da Ação Revisional nº 1010336-32.2017.8.26.0008, na qual transitou em julgado a decisão favorável à Fiadora, sendo certo que, no evento de ocorrência da Operação de Securitização (conforme definido abaixo) a Emitente concordou que a Parcela A fosse paga na forma prevista no item D abaixo;

(C) por solicitação da Devedora, a Emitente concordou com o pagamento da Parcela A para permitir a realização de uma operação de securitização ("**Operação de Securitização**"), desde que a Operação de Securitização viabilize o recebimento à vista do preço de cessão pela Emitente (correspondente ao valor integral da Parcela A) no prazo definido na Escritura de Compra e Venda que não poderá ultrapassar 26 de setembro de 2025 ("**Data Limite**");

(D) desta forma, nos termos da Escritura de Compra e Venda, para viabilizar a Operação de Securitização, o pagamento da Parcela A, devido pela Devedora e/ou pela Fiadora à Cessionária (conforme abaixo definido), será feito de maneira parcelada (denominadas "**Parcela A1**" e "**Parcela A2**"), em 2 (duas) parcelas, sendo uma com vencimento final em 17 de setembro de 2035 e outra com vencimento final em 15 de setembro de 2045, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou qualquer outra forma de pagamento aceita pela legislação aplicável para Conta do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo), sendo que em caso de não implementação da Operação de Securitização, o pagamento da Parcela A, devido pela Devedora e/ou pela Fiadora à ora Emitente, será realizado à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até a Data Limite, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou qualquer outra forma de pagamento aceita pela legislação aplicável;

(E) em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definidas na Escritura de Compra e Venda) foi constituída garantia fidejussória na forma de fiança, pela Fiadora, em favor da Emitente, na Escritura de Compra e Venda e observados os termos a serem previstos no Contrato de Cessão (conforme definido abaixo);

(F) a Operação de Securitização será realizada por conta e risco e às expensas da Devedora e da Fiadora;

Docusign Envelope ID: A3818FCF-98ED-457D-8D3E-2720D0B940F0

(G) em virtude da Operação de Securitização, a Emitente pretende emitir (i) 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("**CCI IPCA I**"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos às parcelas que compõem a Parcela A1, devidas pela Devedora com garantia da Fiadora, em virtude da aquisição do Imóvel, nos termos da Escritura de Compra e Venda, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Compra e Venda, na proporção da Parcela A1 ("**Créditos Imobiliários IPCA I**"); e (ii) 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("**CCI IPCA II**" e, em conjunto com a CCI IPCA I, "**CCI**"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos às parcelas que compõem a Parcela A2, devidas pela Devedora com garantia da Fiadora, em virtude da aquisição do Imóvel, nos termos da Escritura de Compra e Venda, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Compra e Venda, na proporção da Parcela A2 ("**Créditos Imobiliários IPCA II**" e, em conjunto com os Créditos Imobiliários IPCA I, "**Créditos Imobiliários**"), nos termos desta Escritura de Emissão de CCI;

(H) em razão da solicitação da Devedora e da Fiadora, para realização da Operação de Securitização, as CCI representativas dos Créditos Imobiliários serão cedidas, pela Emitente para a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 1° andar, conjunto 12, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, com seus atos constitutivos devidamente registrados na JUCESP sob o NIRE 35300157648, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("**Cessionária**" ou "**Securitizadora**"), por meio da celebração do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" ("**Contrato de Cessão**"), em contrapartida ao pagamento do preço de cessão pela Securitizadora à Emitente, aqui estabelecido até a Data Limite;

(I) a Cessionária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, sob o n.º 447, categoria S1, nos termos da Resolução CVM n° 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, 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, conforme em vigor ("**Lei n.º 14.430**");

(J) as CCI representativas dos Créditos Imobiliários serão vinculadas a certificados de recebíveis imobiliários das 1ª e 2ª séries da 490ª (quadringentésima nonagésima) emissão da Cessionária ("**Emissão**" e "**CRI**", respectivamente, sendo os CRI da 1ª série, "**CRI IPCA I**" e os CRI da 2ª série, "**CRI IPCA II**"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 490ª (Quadringentésima Nonagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda. com garantia fidejussória da Rede D'Or São Luiz S.A*", a ser celebrado entre a Securitizadora e a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição

Docusign Envelope ID: A3818FCF-98ED-457D-8D3E-2720D0B940F0

financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 8, ala B, salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38 ("**Agente Fiduciário**" e "**Termo de Securitização**", respectivamente), sendo que os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 60, da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**"), da Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("**Resolução CMN 5.118**") e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("**Oferta**"), e serão destinados a investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021 ("**Investidores**"), conforme em vigor, contando com a intermediação de instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("**Coordenador Líder**"), sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª e 2ª Séries da 490ª Emissão da Opea Securitizadora S.A. com lastro em Créditos Imobiliários devidos pela GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda. com garantia fidejussória da Rede D'Or São Luiz S.*A." ("**Contrato de Distribuição**");

(K) a emissão dos CRI será realizada em até 2 (duas) séries, em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definido), de modo que a quantidade de séries dos CRI emitidas, o volume e a quantidade de CRI alocados em cada série, bem como a remuneração final dos CRI de cada série serão definidos, a critério da Devedora e da Fiadora, em comum acordo com o Coordenador Líder, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*;

(L) tendo em vista o disposto no item (K) acima, as Partes desde já concordam que após a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, a Escritura de Compra e Venda, esta Escritura de Emissão de CCI, o Contrato de Cessão e o Termo de Securitização serão aditados para prever o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo);

(M) fazem parte da Oferta os seguintes documentos: (i) a Escritura de Compra e Venda; (ii) esta Escritura de Emissão de CCI, (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o Contrato de Distribuição; (v) o Termo de Securitização; (vi) os demais documentos relativos à Emissão dos CRI e à Oferta dos CRI, e (vii) os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos (em conjunto, "**Documentos da Operação**"); e

(N) a manutenção da existência, validade e eficácia da Escritura de Compra e Venda, de acordo com os seus termos e condições, é condição essencial da Oferta, sendo que a pontual liquidação, pela Cessionária, das obrigações assumidas nos CRI, encontra-se vinculada ao cumprimento, pela Devedora e pela Fiadora, de todas as suas respectivas obrigações assumidas na Escritura de Compra e Venda.

Resolvem as Partes celebrar esta Escritura de Emissão de CCI, de acordo com os seguintes termos e condições:

Docusign Envelope ID: A3818FCF-98ED-457D-8D3E-2720D0B940F0

1 Definições:

1.1 São considerados termos definidos, para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, no singular ou no plural, os termos a seguir, sendo que termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído na Escritura de Compra e Venda.

"**Agente Fiduciário**": significa a PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, acima qualificada, cujos deveres e remuneração encontram-se descritos no Termo de Securitização;

"**ANBIMA**": significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

"**B3**": significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM;

"**CCI**": tem o significado previsto no item (G) do Considerando;

"**CCI IPCA I**": tem o significado previsto no item (G) do Considerando;

"**CCI IPCA II**": tem o significado previsto no item (G) do Considerando;

"**CNPJ**": significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;

"**Código Civil**": significa a Lei n.º 10.406 de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor;

"**Código de Processo Civil**": significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterado;

"**Conta do Patrimônio Separado**": significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora nº 99077-9, mantida na agência n.º 0910, do Itaú Unibanco S.A., aberta exclusivamente para a Emissão, submetida ao regime fiduciário e atrelada ao Patrimônio Separado, na qual será realizado, conforme instrução e indicação da Securitizadora no Contrato de Cessão, todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários devidos à Securitizadora pela Devedora em decorrência do Contrato de Cessão e/ou das garantias constituídas em garantia das Obrigações Garantidas, até a quitação integral de todas as obrigações relacionadas aos CRI;

"**Contrato de Cessão**" tem o significado previsto no item (H) do Considerando;

"**Créditos Imobiliários**": tem o significado previsto no item (G) do Considerando;

"**Créditos Imobiliários IPCA I**": tem o significado previsto no item (G) do Considerando;

"**Créditos Imobiliários IPCA II**": tem o significado previsto no item (G) do Considerando;

"**CRI**": tem o significado previsto no item (J) do Considerando;

"**CRI IPCA I**": tem o significado previsto no item (J) do Considerando;

"**CRI IPCA II**": tem o significado previsto no item (J) do Considerando;

"**CVM**": significa a Comissão de Valores Mobiliários;

Docusign Envelope ID: A3818FCF-98ED-457D-8D3E-2720D0B940F0

"**Data de Emissão**": significa 15 de setembro de 2025;

"**Decreto 11.129**": significa o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado;

"**Devedora**": tem o significado previsto no preâmbulo;

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

"**Escritura de Emissão de CCI**": tem o significado previsto no preâmbulo;

"**Instituição Custodiante**": tem o significado previsto no preâmbulo;

"**IPCA**": significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;

"**Lei 9.613**" significa a Lei n.º 9.613, de 3 março de 1998, conforme alterada;

"**Lei 10.931**": Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;

"**Lei 12.846**" significa a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada;

"Lei 14.430": significa a Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada;

"**Leis Anticorrupção**": significam quaisquer leis ou regulamentos nacionais e dos países onde qualquer das Partes pratica suas atividades, conforme aplicáveis, relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, a Lei nº 12.846, de 1 de agosto de 2013 e o Decreto 11.129;

"**Partes**": tem o significado previsto no preâmbulo;

"**Patrimônio Separado dos CRI**": significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, em decorrência da instituição do regime fiduciário dos CRI, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão dos CRI;

"**Procedimento de *Bookbuilding***": significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos investidores do CRI, organizado pelo Coordenador Líder, observados os termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, que definirá, junto aos Investidores a critério da Devedora e da Fiadora, em comum acordo com o Coordenador Líder: (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, do número de sub-parcelas da Parcela A, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI, e consequentemente qualquer das CCI, poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; (ii) a quantidade e volume final emissão de CRI a ser efetivamente emitida e alocada em cada série dos CRI e, consequentemente, o valor a ser alocado em cada sub-parcelas da Parcela A e do valor total alocado em cada CCI; e (iii) a taxa final de remuneração de cada série dos CRI e, consequentemente, a taxa final de

Docusign Envelope ID: A3818FCF-98ED-457D-8D3E-2720D0B940F0

remuneração das parcelas de pagamento devidas em cada uma das datas a serem previstas na Escritura de Compra e Venda em relação à cada sub-parcelas da Parcela A e a taxa final de remuneração de cada CCI. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado nos termos do artigo 61, §4º, da Resolução CVM 160, bem como será ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, Escritura de Compra e Venda, esta Escritura de Emissão de CCI e o Contrato de Cessão, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Emitente, pela Devedora, pela Fiadora e/ou pela Securitizadora ou aprovação em assembleia especial dos titulares de CRI;

"**Resolução CMN 5.118**": tem o significado previsto no item (J) do Considerando;

"**Resolução CVM 60**": tem o significado previsto no item (I) do Considerando;

"**Resolução CVM 160**": tem o significado previsto no item (J) do Considerando;

"**Securitizadora**" ou "**Cessionária**": tem o significado previsto no item (H) do Considerando;

"**Sistema de Negociação**": tem o significado previsto na Cláusula 3.6 abaixo;

"**Sistema de Vasos Comunicantes**": a emissão dos CRI será realizada em até 2 (duas) séries, em sistema de vasos comunicantes a critério da Devedora e da Fiadora, em comum acordo com o Coordenador Líder, ou seja, a quantidade de CRI emitida em uma das séries deverá ser abatida da quantidade total de CRI prevista no Termo de Securitização, definindo a quantidade a ser alocada na outra série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão, observado que não haverá valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, sendo que qualquer uma das séries poderá não ser emitida;

"**Termo de Securitização**": tem o significado previsto no item (J) do Considerando;

"**Titular das CCI**": tem o significado previsto na Cláusula 3.4.3 abaixo;

"**Valor Nominal Unitário**": significa o valor nominal unitário dos CRI, correspondente a R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.

"**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI**": tem o significado previsto na Cláusula 3.10 abaixo.

"**Valor Total da Emissão das CCI**": tem o significado previsto na Cláusula 3.2 abaixo.

2 Objeto

2.1 Por esta Escritura de Emissão de CCI, a Emitente, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários oriundos da Parcela A e demais créditos previstos na Escritura de Compra e Venda, emite 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário fracionárias sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, (i) conforme descrita no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI, referente à CCI IPCA I, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários IPCA I oriundos da Parcela A1 ("**Anexo I**"); e (ii) conforme descrita no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI, referente à CCI IPCA II, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários IPCA II oriundos da Parcela A2 ("**Anexo II**").

Docusign Envelope ID: A3818FCF-98ED-457D-8D3E-2720D0B940F0

3 Características das CCI

3.1 *Série e Número.* A presente emissão será realizada em até 2 (duas) séries, sendo a CCI IPCA I de número 001, conforme previsto no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI e a CCI IPCA II de número 002, conforme previsto no **Anexo II** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.1.1 Nos termos da Cláusula 3.2 do Termo de Securitização, a emissão dos CRI será realizada em até 2 (duas) séries, no Sistema de Vasos Comunicantes, de modo que a quantidade de séries dos CRI a ser emitida será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI e, consequentemente, qualquer uma das CCI, poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.

3.1.2 A quantidade de CRI, bem como sua alocação entre as séries, ou até a inexistência de alocação em uma determinada série, será objeto de aditamento a presente Escritura de Emissão de CCI, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emitente ou aprovação em assembleia especial dos titulares dos CRI.

3.2 *Valor Total da Emissão e Valor Nominal das CCI*. O valor total da emissão das CCI é de R$330.000.000,00 (trezentos e trinta milhões de reais), observado que corresponde a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão ("**Valor Total da Emissão das CCI**") e observado o disposto nas Cláusulas 3.2.1 a 3.2.3 abaixo.

3.2.1 O valor total da emissão dos CRI e, consequentemente, o Valor Total da Emissão das CCI, não poderá ser diminuído, uma vez que não será admitida a distribuição parcial dos CRI, sendo que a Oferta não será efetivada caso o valor total da emissão dos CRI não seja alocado no âmbito da Oferta.

3.2.2 Após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, serão identificados **(i)** o valor total da Parcela A1, da qual decorre os Créditos Imobiliários IPCA I, representados pela CCI IPCA I, e **(ii)** o valor total da Parcela A2, da qual decorre os Créditos Imobiliários IPCA II, representados pela CCI IPCA II.

3.2.3 O valor total final da CCI IPCA I e o valor total final da CCI IPCA II serão formalizados por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, à Escritura de Compra e Venda, ao Contrato de Cessão e ao Termo de Securitização, ficando desde já as respectivas Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tais aditamentos, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emitente, da Devedora, da Fiadora, da Securitizadora ou aprovação em assembleia especial dos titulares dos CRI.

3.3 *Quantidade*. A Emitente, neste ato, emitirá 2 (duas) CCI fracionárias, para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, correspondentes à Parcela A prevista na Escritura de Compra e Venda, sendo **(i)** 1 (uma) CCI IPCA I para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários IPCA I, decorrentes da Parcela A1; e **(ii)** 1 (uma) CCI IPCA II para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários IPCA II, decorrentes da Parcela A2, observado o disposto nas Cláusulas 3.2.1 a 3.2.3 acima.

Docusign Envelope ID: A3818FCF-98ED-457D-8D3E-2720D0B940F0

3.4 *Condições da Emissão e Custódia*. As CCI são fracionárias, emitidas sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante.

3.4.1 A Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI no Sistema de Negociação (conforme definido abaixo), considerando as informações encaminhadas pela Securitizadora, em planilha no formato "*microsoft excel*", no *layout* informado pela Instituição Custodiante, contendo todos os itens e informações necessários para o registro no Sistema de Negociação.

3.4.2 A Instituição Custodiante enviará ao Credor, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro do presente ativo na B3 em até 5 (cinco) dias úteis após o registro. O Credor, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário, a comprovação da vinculação do ativo junto ao CRI, em até 5 (cinco) dias úteis após o recebimento da comprovação do registro do ativo

3.4.3 A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular, pleno ou fiduciário, das CCI ("**Titular das CCI**"), assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade das CCI, mediante recebimento de declaração de titularidade, emitida pela B3, e enviada pelo credor à Instituição Custodiante. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pelo Sistema de Negociação não gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.4.4 Ocorrendo o disposto na Cláusula 3.20 abaixo, caberá à Instituição Custodiante, mediante o recebimento de via original emitida digitalmente, devidamente assinada pelas Partes, dos documentos formalizando as alterações, comunicar ao Sistema de Negociação as correspondentes modificações e solicitar, se for o caso, a alteração do registro das CCI alterada em seu sistema, sendo, neste último caso, de responsabilidade da Devedora ou da Fiadora o pagamento de eventuais custos do Sistema de Negociação para a realização das referidas alterações.

3.5 *Documentos Comprobatórios*. A Instituição Custodiante será responsável pela custódia (guarda física ou eletrônica) de uma via original emitida digitalmente desta Escritura de Emissão de CCI e de eventuais aditamentos, devidamente assinada pelas Partes, função esta aceita mediante a assinatura desta Escritura de Emissão de CCI.

3.6 *Negociação*. Para fins de negociação, as CCI serão registradas na B3 ("**Sistema de Negociação**").

3.6.1 Toda e qualquer transferência das CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do Sistema de Negociação, sendo certo que, uma vez vinculadas ao CRI, as CCI não poderão mais ser negociadas isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso.

3.6.2 Sempre que houver troca de titularidade das CCI, o Titular da respectiva CCI deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da respectiva CCI.

Docusign Envelope ID: A3818FCF-98ED-457D-8D3E-2720D0B940F0

3.7 *Prazo e Data de Vencimento*. O prazo e a data de vencimento das CCI estão previstos nos Anexo I e Anexo II desta Escritura de Emissão de CCI.

3.8 *Pagamento do Valor Nominal*. Ressalvadas as hipóteses de pré-pagamento da Parcela A ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes do pagamento da Parcela A, nos termos previstos na Escritura de Compra e Venda, o Valor Nominal Unitário Atualizado será pago nas datas previstas no Anexo I e no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.9 *Forma*. As CCI são emitidas sob a forma escritural.

3.10 *Atualização Monetária, Remuneração e Pagamento*. Os Créditos Imobiliários oriundos da Parcela A1 e da Parcela A2 e, por consequência, as CCI IPCA I e as CCI IPCA II, serão objeto de atualização monetária, na forma prevista na Escritura de Compra e Venda conforme aditada e no Anexo I e no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI. A remuneração dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, da CCI IPCA I e da CCI IPCA II, será calculada e cobrada nos termos da Escritura de Compra e Venda conforme aditada, na forma prevista no Anexo I e no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI. O produto da Atualização Monetária (conforme abaixo definida) das CCI IPCA I e das CCI IPCA II será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das CCI IPCA I e das CCI IPCA II ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das CCI IPCA I e das CCI IPCA II, conforme o caso, ("**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI**") na forma prevista no Anexo I e no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.10.1 A remuneração final dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, será ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emitente, da Devedora, da Fiadora, da Securitizadora ou aprovação em assembleia especial dos titulares de CRI.

3.11 *Pagamento Antecipado Facultativo*. A Devedora poderá, nos termos do Contrato de Cessão e da Escritura de Compra e Venda conforme aditada, realizar o pagamento antecipado facultativo dos Créditos Imobiliários, declarando, neste ato, ter plena ciência e concordar integralmente com a forma de cálculo do valor a ser pago a título de pagamento antecipado facultativo, nos termos a serem previstos na Escritura de Compra e Venda e no Contrato de Cessão.

3.12 *Pagamento Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos*. Caso a Devedora tenha que acrescer qualquer valor aos pagamentos por ela devidos nos termos do item (x) da cláusula 4.2 do Contrato de Cessão, a Devedora poderá, observados os termos e condições estabelecidos no Contrato de Cessão, a seu exclusivo critério, realizar o pagamento antecipado facultativo da totalidade da Parcela A1 e da Parcela A2 (e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários), a qualquer tempo e com comunicado à Securitizadora.

3.13 *Multa Indenizatória*. A Devedora e/ou Fiadora deverão, nos termos do Contrato de Cessão e da Escritura de Compra e Venda conforme aditada, realizar o pagamento de multa indenizatória nas hipóteses e na forma prevista no Contrato de Cessão, declarando, neste ato, ter plena ciência e concordar integralmente com a forma de cálculo do valor a ser pago a título de multa indenizatória.

Docusign Envelope ID: A3818FCF-98ED-457D-8D3E-2720D0B940F0

3.14 *Vencimento Antecipado*. As regras aplicáveis ao eventual vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários são aquelas relativas à Parcela A, conforme discriminadas no Contrato de Cessão e na Escritura de Compra e Venda, conforme aditada.

3.15 *Local e Forma de Pagamento*. As CCI representativas dos Créditos Imobiliários deverão ser pagas pela Devedora e/ou pela Fiadora, conforme o caso, em favor do Titular das CCI, conforme previsto na Escritura de Compra e Venda, na Conta do Patrimônio Separado.

3.16 *Encargos Moratórios*. Os encargos moratórios dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, serão aqueles previstos na Cláusula 11.3 do Anexo I do Contrato de Cessão, conforme previsto no Anexo I e no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.17 *Dívida Líquida e Certa*. Os Créditos Imobiliários constituem dívida líquida, certa e exigível da Devedora e da Fiadora e o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente e/ou pela Securitizadora, conforme o caso, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.17.1 *Compensação*. Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos detidos pela Devedora ou pela Fiadora contra a Emitente e/ou a Securitizadora e o não pagamento dos Créditos Imobiliários no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente ou pela Securitizadora, conforme o caso, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.18 *Prorrogação de Prazos*. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa a esta Escritura de Emissão de CCI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de vencimento não seja Dia Útil.

3.19 *Emissão de CRI*. A totalidade dos Créditos Imobiliários representado pelas CCI objeto desta Escritura de Emissão de CCI servirá de lastro e será destinada à viabilização da emissão dos CRI, nos termos da Lei 14.430, sendo certo que a Emitente utilizará **(i)** a CCI IPCA I, representativa dos Créditos Imobiliários IPCA I, como lastro na emissão dos CRI IPCA I; e **(ii)** a CCI IPCA II, representativa dos Créditos Imobiliários IPCA II, como lastro na emissão dos CRI IPCA II.

3.20 *Aditamento*. Ocorrendo qualquer alteração na Escritura de Compra e Venda que implique alteração das características dos termos e condições dos Créditos Imobiliários, será celebrado um aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, de modo a refletir as referidas alterações, bem como a proceder à respectiva alteração no Sistema de Negociação, conforme o caso, sendo certo que o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emitente ou aprovação em assembleia especial de titulares dos CRI.

Docusign Envelope ID: A3818FCF-98ED-457D-8D3E-2720D0B940F0

4 Ausência de Garantias

4.1 *Emissão sem Garantia Real Imobiliária*. Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes da Escritura de Compra e Venda, não contam com garantia real imobiliária, as CCI são emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931.

4.2 *Emissão com Garantia Fidejussória*. As CCI são emitidas com garantia fidejussória da Fiadora. Todavia, a Emitente não se responsabiliza pela solvência da Devedora ou da Fiadora, a qualquer tempo.

5 Despesas

5.1 Todas as despesas referentes à emissão das CCI, tais como depósito no Sistema de Negociação, taxa de uso do Sistema de Negociação, honorários da Instituição Custodiante, assim como todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários e a contratação de especialistas, advogados, auditores ou fiscais, serão de responsabilidade exclusiva da Devedora e da Fiadora, nos termos do Contrato de Cessão e do Termo de Securitização.

5.2 A Instituição Custodiante receberá da Devedora como remuneração pela prestação dos seus serviços:

(a) pela implantação e registro das CCI, será devida parcela única no valor de R$5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de subscrição e integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;

(b) pela custódia desta Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$6.000 (seis mil reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculada pro rata die, se necessário;

(c) os valores indicados nas alíneas (a) e (b) acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida à Instituição Custodiante, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, exceto pelo Imposto de Renda e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, na alíquota vigente na data de pagamento.

Docusign Envelope ID: A3818FCF-98ED-457D-8D3E-2720D0B940F0

5.3 A remuneração da Instituição Custodiante não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora ou pela Fiadora, nos termos a seguir, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora ou da Fiadora, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI, as quais serão pagas pela Securitizadora (por conta e ordem da Devedora ou da Fiadora) com recursos do Patrimônio Separado do CRI se houver recursos no Patrimônio Separado do CRI para essas despesas, ou arcados ou reembolsados, conforme o caso, pela Devedora ou pela Fiadora ou, em caso de inadimplência da Devedora e da Fiadora, e insuficiência do Patrimônio Separado, pelos titulares dos CRI.

5.4 A realização de aportes de recursos pelos Titulares de CRI será deliberada em sede de assembleia especial na forma do Termo de Securitização, sem prejuízo dos direitos de regresso contra a Devedora e Fiadora.

5.5 No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer dos valores a que se refere a Cláusula 5.2 acima, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento).

5.6 As parcelas citadas na Cláusula 5.2 acima, serão acrescidas dos seguintes tributos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social) e COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida à Instituição Custodiante, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, excetuando-se o Imposto de Renda e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, na alíquota vigente na data de pagamento.

5.7 Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que a Instituição Custodiante venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares das CCI deverão ser previamente aprovadas, sempre que possível, e adiantadas pelos respectivos titulares e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Devedora ou pela Fiadora. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares das CCI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pela Instituição Custodiante, enquanto representante da comunhão dos titulares das CCI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos titulares da CCI, bem como a remuneração da Instituição Custodiante na hipótese da Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo a Instituição Custodiante solicitar garantia dos titulares das CCI para cobertura do risco de sucumbência.

Docusign Envelope ID: A3818FCF-98ED-457D-8D3E-2720D0B940F0

5.8 Os demais aspectos envolvendo a remuneração da Instituição Custodiante que não sejam aqui tratados seguirão o disposto no Contrato de Custódia, a ser celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante.

5.9 *Tributos.* Os tributos incidentes, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou que venham a incidir sobre as CCI ou sobre os Créditos Imobiliários, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com base em norma legal ou regulamentar, serão arcados de acordo com o previsto no Contrato de Cessão.

5.10 *Substituição da Instituição Custodiante.* A Securitizadora poderá substituir a Instituição Custodiante e apontar nova instituição financeira devidamente autorizada para exercer as suas funções, (i) na hipótese de a Instituição Custodiante estar, conforme aplicável, impossibilitada de exercer as suas funções independentemente de assembleia especial dos titulares de CRI; e (ii) por decisão da assembleia especial de titulares dos CRI, conforme disposto no Termo de Securitização.

5.10.1 Ocorridas as hipóteses previstas na Cláusula 5.9 acima, a Instituição Custodiante obriga-se a celebrar aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI junto à Securitizadora para prever a sua substituição por instituição financeira devidamente autorizada.

6 Obrigações da Emitente e da Instituição Custodiante

6.1 *Obrigações da Emitente*. Sem prejuízo das obrigações indicadas na Cláusula 5 acima, a Emitente obriga-se a entregar à Instituição Custodiante uma via eletrônica desta Escritura de Emissão de CCI e seus eventuais aditamentos.

6.2 *Obrigações da Instituição Custodiante*. Sem prejuízo dos demais deveres e obrigações específicos previstos nesta Escritura de Emissão de CCI, são deveres da Instituição Custodiante:

(a) efetuar o depósito e vinculação das CCI no Sistema de Negociação da B3, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que todas as informações necessárias ao lançamento das CCI no Sistema de Negociação sejam disponibilizadas pela Securitizadora à Instituição Custodiante, nos termos do *layout* disponibilizado pela Instituição Custodiante;

(b) A Instituição Custodiante enviará ao Credor, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro do presente ativo na B3 em até 5 (cinco) dias úteis após o registro. O Credor, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário, a comprovação da vinculação do ativo junto ao CRI, em até 5 (cinco) dias úteis após o recebimento da comprovação do registro do ativo;

(c) mediante o recebimento desta Escritura de Emissão de CCI, realizar a custódia (guarda física ou eletrônica) de uma via original emitida digitalmente da mesma, nos termos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI; e

(d) bloquear e retirar as CCI perante o Sistema de Negociação, mediante solicitação do Titular das CCI, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI e com a Escritura de Compra e Venda.

Docusign Envelope ID: A3818FCF-98ED-457D-8D3E-2720D0B940F0

6.3 À Instituição Custodiante são conferidos poderes para depositar as CCI no Sistema de Negociação, na forma escritural.

6.4 Os serviços acima relacionados serão realizados sempre respeitando os procedimentos descritos nos regulamentos e normativos do Sistema de Negociação, bem como na legislação pertinente e aplicável para o depósito, custódia, intermediação e liquidação financeira das CCI.

6.5 A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão-somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações acima estabelecidas, nos termos da legislação aplicável. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações desta Escritura de Emissão de CCI ou dos demais Documentos da Operação.

6.6 A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emitente ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emitente, para se basear nas suas decisões. Não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização dos Créditos Imobiliários, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emitente elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

7 Comunicações

7.1 Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão de CCI devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.

(i) para a Emitente:

FLOEMA PARTICIPAÇÕES LTDA.
Rua Vilela, n.º 665, Sala Floema, Tatuapé
CEP 03314-000 São Paulo, SP
At.: Marco Antonio Melro / Oswaldo Giroldo Junior / Mario Isamu Teruya
Telefone: (11) 2227-7300
Correio Eletrônico: diretoria@porte.com.br / juno.22@hotmail.com / maisteruya@hotmail.com

(ii) para a Instituição Custodiante:

Docusign Envelope ID: A3818FCF-98ED-457D-8D3E-2720D0B940F0

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin
CEP 04.578-910 – São Paulo, SP
At.: Ricardo Lucas Dara
Telefone: +55 (11) 3504-8100
E-mail: rcativos@oliveiratrust.com.br

(iii) para a Devedora:

GNI64 RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Voluntários da Pátria, n.º 138, bloco 1, loja 201
CEP 22.270-010 Rio de Janeiro, RJ
At.: Otávio Lazcano
Telefone: (21) 3239 4700
Correio eletrônico: operacoesestruturadas@rededor.com.br

(iv) para a Fiadora:

REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.
Rua Francisco Marengo, nº 1312
CEP 22270-010 Rio de Janeiro, RJ
At.: Otávio Lazcano
Telefone: (21) 3239 4700
Correio eletrônico: operacoesestruturadas@rededor.com.br

8 Disposições Gerais

8.1 As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de CCI têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

8.2 Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes e pela Devedora.

8.3 A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão de CCI não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

8.4 Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

Docusign Envelope ID: A3818FCF-98ED-457D-8D3E-2720D0B940F0

8.5 Os direitos e recursos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI são cumulativos, podendo ser exercidos isolada ou simultaneamente, e não excluem quaisquer direitos ou recursos estabelecidos em lei ou nos demais Documentos da Operação.

8.6 As Partes reconhecem esta Escritura de Emissão de CCI e as CCI como títulos executivos extrajudiciais nos termos do Código de Processo Civil, e do artigo 20 da Lei 10.931.

8.7 Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 784, 806 e seguintes do Código de Processo Civil e artigo 20 da Lei 10.931.

8.7.1. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia especial, nos termos e condições do Termo de Securitização. Fica desde já dispensada assembleia especial dos titulares dos CRI para deliberar a alteração desta Escritura de Emissão de CCI, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; (iv) decorrer de correção de erro formal ou de digitação (*typo*); e/ou (v) modificações já permitidas expressamente nesta Escritura de Emissão de CCI e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

8.8 Cada uma das Partes declara que conhece e está em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção, bem como declara e garante que atualmente e ao longo da vigência desta Escritura de Emissão de CCI: (a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (b) não promete, oferece, dá, paga, autoriza, aceita, financia, custeia, patrocina, concorda em receber ou recebe qualquer suborno, propina ou outro pagamento ou benefício ilícito, ou de qualquer modo subvenciona, a prática de atos ilícitos, direta ou indiretamente, inclusive a agentes públicos ou a terceiros para obter ou manter negócios, em relação a qualquer licitação ou contrato ou para obter qualquer vantagem imprópria em geral e incluindo, sem limitação, conhece, está e permanecerá em consonância com as Leis Anticorrupção e quaisquer outras normas aplicáveis.

8.9 As Partes assinam a presente Escritura de Emissão de CCI por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

Docusign Envelope ID: A3818FCF-98ED-457D-8D3E-2720D0B940F0

8.10 Esta Escritura de Emissão de CCI produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

9 Lei de Regência

9.1 Esta Escritura de Emissão de CCI é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

10 Foro

10.1 Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão de CCI.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, a Devedora e a Fiadora, obrigando-se por si e sucessores, firmam esta Escritura de Emissão de CCI em 1 (uma) via digital, com a assinatura de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 26 de agosto de 2025.

(As assinaturas seguem na página seguinte)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco)

Docusign Envelope ID: A3818FCF-98ED-457D-8D3E-2720D0B940F0

Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em Até 2 (Duas) Séries, sob a Forma Escritural, celebrado entre Floema Participações Ltda., Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda.

FLOEMA PARTICIPAÇÕES LTDA.

DocuSigned by
Marco Antonio Melro
Assinado por: MARCO ANTONIO MELRO:03610007826
CPF: 03610007826
Papel: Administrador
Data/Hora da Assinatura: 26/8/2025 | 15:18 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
A361358AACB3409...

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Assinado por: OSWALDO GIROLDO JUNIOR:18225678626
CPF: 18225678626
Papel: Administrador
Data/Hora da Assinatura: 26/8/2025 | 17:46 BRT
O: ICP-Brasil, OU: CERTIFICADO DIGITAL
C: BR
Emissor: AC Soluti RFB Multipla
0A0C9FEC2F95452...

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Mario Isamu Teruya
Assinado por: MARIO ISAMU TERUYA:01167330803
CPF: 01167330803
Papel: Administrador
Data/Hora da Assinatura: 26/8/2025 | 16:48 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTI Multipla v5
C: BR
Emissor: AC SOLUTI Multipla v5
6C0C0E1BBB5464A...

Nome:
Cargo:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

DocuSigned by
Ricardo Lucas Dara da Silva
Assinado por: RICARDO LUCAS DARA DA SILVA:39491144839
CPF: 39491144839
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 26/8/2025 | 14:29 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Videoconferencia
C: BR
Emissor: AC Soluti RFB Multipla
124B7B5B7442...

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Rafael Casemiro Pinto
Assinado por: RAFAEL CASEMIRO PINTO
CPF: 11280169780
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 26/8/2025 | 20:51 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
Emissor: AC OAB G3
[illegible]

Nome:
Cargo:

GNI64 RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by
Assinado por: OTAVIO DE GARCIA LAZCANO:00203570790
CPF: 00203570790
Papel: Diretor
Hora da assinatura: 26/8/2025 | 16:21 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital PF A3
C: BR
Emissor: AC Soluti RFB Multipla
[illegible]

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Roberto Nardi Albanese
Assinado por: ROBERTO NARDI ALBANESE:25930669899
CPF: 25930669899
Papel: Procurador
Hora da assinatura: 26/8/2025 | 15:40 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital PF A1
C: BR
Emissor: AC Soluti RFB Multipla
[illegible]

Nome:
Cargo:

TESTEMUNHAS

DocuSigned by
Bruno Coelho Franco
Assinado por: BRUNO COELHO FRANCO
CPF: 14040955781
Papel: Testemunha
Data/Hora da Assinatura: 26/8/2025 | 16:39 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
Emissor: AC Soluti RFB Multipla
[illegible]

Nome:
CPF:

DocuSigned by
Diego Goettenauer Ferraz de Menezes
Assinado por: DIEGO GOETTENAUER FERRAZ DE MENEZES:10514860766
CPF: 10514860766
Papel: Testemunha
Data/Hora da Assinatura: 26/8/2025 | 18:32 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital PF A1
C: BR
Emissor: AC Soluti RFB Multipla
[illegible]

Nome:
CPF:

Docusign Envelope ID: A3818FCF-98ED-457D-8D3E-2720D0B940F0

ANEXO I

CCI IPCA I

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 15 de setembro de 2025 ("**Data de Emissão da CCI IPCA I**").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	1ª	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	Fracionária Até 100% (cem por cento) da Parcela A

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: FLOEMA PARTICIPAÇÕES LTDA.							
CNPJ/MF: 05.862.614/0001-04							
ENDEREÇO: Rua Vilela, n.º 655							
COMPLEMENTO	Sala Floema	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	03314-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.							
CNPJ/MF: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, Brooklin							
COMPLEMENTO	11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU)	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.578-910

3. DEVEDORA
RAZÃO SOCIAL: GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda.
CNPJ/MF: 43.521.654/0001-73
ENDEREÇO: Rua Voluntários da Pátria, n.º 138

Docusign Envelope ID: A3818FCF-98ED-457D-8D3E-2720D0B940F0

COMPLEMENTO	bloco 1, loja 201	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	22.270-010

4. FIADORA							
RAZÃO SOCIAL: Rede D'Or São Luiz S.A.							
CNPJ/MF: 06.047.087/0001-39							
ENDEREÇO: Rua Francisco Marengo nº 1312							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	03313-000

5. TÍTULO
"*Escritura Pública de Venda e Compra*", lavrada em 26 de agosto de 2025 entre a Emitente, a Devedora e a Fiadora ("**Escritura de Compra e Venda**"), por meio do qual a Emitente se comprometeu a vender e a Devedora se comprometeu a comprar o Imóvel abaixo descrito.

6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$330.000.000,00 (trezentos e trinta milhões de reais) a ser definido em Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 2 (Duas) Séries, sob a Forma Escritural*" ("**Escritura de Emissão de CCI**").

7. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
Imóvel compreendido por um prédio com área total de 43.841,18m² (Categoria de Uso E3.3 – Hospital), e respectivo terreno com área de 7.950,00m², localizado na Rua Francisco Marengo, n.º 1.312, Jardim Anália Franco, CEP 03313-001, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, devidamente descrito e caracterizado na matrícula n.º 100.565 do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital de São Paulo, e cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o número de contribuinte (SQL) 054.171.0001-3, com valor venal para o presente exercício de R$196.497.659,00 (cento e noventa e seis milhões, quatrocentos e noventa e sete mil, seiscentos e cinquenta e nove reais).

8. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	3.654 (três mil seiscentos e cinquenta e quatro) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de setembro de 2035 ("**Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários IPCA I**").
ATUALIZAÇÃO:	O valor dos Créditos Imobiliários IPCA I ou o saldo do valor dos Créditos Imobiliários IPCA I, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI IPCA I, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA I ou a data

Docusign Envelope ID: A3818FCF-98ED-457D-8D3E-2720D0B940F0

	do pagamento imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento ("**Atualização Monetária**"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao valor dos Créditos Imobiliários IPCA I ou ao saldo do valor dos Créditos Imobiliários IPCA I, conforme o caso, a ser calculada de acordo com a fórmula constante do item 7 do Anexo I do Contrato de Cessão.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o valor dos Créditos Imobiliários IPCA I ou o saldo do valor dos Créditos Imobiliários IPCA I, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado à maior taxa entre ("**Taxa Teto IPCA I**"): (a) o percentual correspondente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2035, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento da data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de spread negativo equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (b) 7,05% (sete inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração Créditos Imobiliários IPCA I**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA I ou a data de pagamento da remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA I imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA I será calculada de acordo com a fórmula constante do item 8 do Anexo I do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	Em uma única parcela devida em 17 de setembro de 2035.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários IPCA I, nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA I serão pagos nos meses de março e setembro, sendo o primeiro pagamento devido em 16 de março de 2026 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários IPCA I (cada uma, uma "**Data de Pagamento da Remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA I**").
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido na Escritura de Compra e Venda.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido na Escritura de Compra e Venda.

9. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA

Docusign Envelope ID: A3818FCF-98ED-457D-8D3E-2720D0B940F0

Não há. Não obstante, os Créditos Imobiliários e por consequência, esta CCI, contam com garantia fidejussória outorgada pela Fiadora.

* * * * *

Docusign Envelope ID: A3818FCF-98ED-457D-8D3E-2720D0B940F0

ANEXO II

CCI IPCA II

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 15 de setembro de 2025 ("**Data de Emissão da CCI IPCA II**").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	2ª	NÚMERO	2	TIPO DE CCI	Fracionária Até 100% (cem por cento) da Parcela A

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: FLOEMA PARTICIPAÇÕES LTDA**.**							
CNPJ/MF: 05.862.614/0001-04							
ENDEREÇO: Rua Vilela, n.º 665							
COMPLEMENTO	Sala Floema	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	03314-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.							
CNPJ/MF: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, Brooklin							
COMPLEMENTO	11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU)	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.578-910

3. DEVEDORA
RAZÃO SOCIAL: GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda.
CNPJ/MF: 43.521.654/0001-73
ENDEREÇO: Rua Voluntários da Pátria, n.º 138

Docusign Envelope ID: A3818FCF-98ED-457D-8D3E-2720D0B940F0

COMPLEMENTO	bloco 1, loja 201	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	22.270-010

4. FIADORA							
RAZÃO SOCIAL: Rede D'Or São Luiz S.A.							
CNPJ/MF: 06.047.087/0001-39							
ENDEREÇO: Rua Francisco Marengo nº 1312							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	03313-000

5. TÍTULO
"*Escritura Pública de Venda e Compra*", lavrada em 26 de agosto de 2025 entre a Emitente, a Devedora e a Fiadora ("**Escritura de Compra e Venda**"), por meio do qual a Emitente se comprometeu a vender e a Devedora se comprometeu a comprar o Imóvel abaixo descrito.

6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$330.000.000,00 (trezentos e trinta milhões de reais), a ser definido em Procedimento de Bookbuilding, nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 2 (Duas) Séries, sob a Forma Escritural*" ("**Escritura de Emissão de CCI**").

7. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
Imóvel compreendido por um prédio com área total de 43.841,18m² (Categoria de Uso E3.3 – Hospital), e respectivo terreno com área de 7.950,00m², localizado na Rua Francisco Marengo, n.º 1.312, Jardim Anália Franco, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, devidamente descrito e caracterizado na matrícula n.º 100.565 do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital de São Paulo, e cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o número de contribuinte (SQL) 054.171.0001-3, com valor venal para o presente exercício de R$196.497.659,00 (cento e noventa e seis milhões, quatrocentos e noventa e sete mil, seiscentos e cinquenta e nove reais).

8. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	7.305 (sete mil trezentos e cinco) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de setembro de 2045 ("**Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários IPCA II**").
ATUALIZAÇÃO:	O valor dos Créditos Imobiliários IPCA II ou o saldo do valor dos Créditos Imobiliários IPCA II, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira Data de Integralização dos

Docusign Envelope ID: A3818FCF-98ED-457D-8D3E-2720D0B940F0

	CRI IPCA II, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA II ou a data do pagamento imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento ("**Atualização Monetária**"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao valor dos Créditos Imobiliários IPCA II ou ao saldo do valor dos Créditos Imobiliários IPCA II, conforme o caso, a ser calculada de acordo com a fórmula constante do item 7 do Anexo I do Contrato de Cessão.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o valor dos Créditos Imobiliários IPCA II ou o saldo do valor dos Créditos Imobiliários IPCA II, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado à maior taxa entre ("**Taxa Teto IPCA II**"): (a) o percentual correspondente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2045, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de spread negativo equivalente a 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (b) 7,10% (sete inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração Créditos Imobiliários IPCA II**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA II ou a data de pagamento da remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA II imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA II será calculada de acordo com a fórmula constante do item 9 do Anexo I do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	Em uma única parcela devida em 15 de setembro de 2045.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários IPCA II, nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA II serão pagos nos meses de março e setembro, sendo o primeiro pagamento devido em 16 de março de 2026 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários IPCA II (cada uma, uma "**Data de Pagamento da Remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA II**").
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido na Escritura de Compra e Venda.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido na Escritura de Compra e Venda.

Docusign Envelope ID: A3818FCF-98ED-457D-8D3E-2720D0B940F0

9. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA
Não há. Não obstante, os Créditos Imobiliários e por consequência, esta CCI contam com garantia fidejussória outorgada pela Fiadora.

* * * * *

Docusign Envelope ID: 184FB58A-F5B6-4DA0-B22A-5346C1F39A1B

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO FRACIONÁRIAS, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, SOB A FORMA ESCRITURAL

Celebram este "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 2 (Duas) Séries, sob a Forma Escritural*" ("Aditamento") firmado nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430") e da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei 10.931"). como emissora das CCI:

(1) **FLOEMA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Vilela, n.º 655, Sala Floema, Tatuapé, CEP 03314-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o n.º 05.862.614/0001-04, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35.218.497.422, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Emitente**"); e

como instituição custodiante desta Escritura de Emissão de CCI:

(2) **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102 – parte, Torre Norte, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de representante dos titulares dos CRI ("Instituição Custodiante" e, em conjunto com a Emissora, "Partes" quando referidas coletivamente, e "Parte" quando referidas individualmente).

e, como interveniente-anuente:

(3) **GNI64 RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Voluntários da Pátria, n.º 138, bloco 1, loja 201, Botafogo, CEP 22.270-010, inscrita no CNPJ sob o n.º 47.548.932/0001-37, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro ("**JUCERJA**") sob o NIRE 33.2.1216683-0, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("**Devedora**"); e

(4) **REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), na categoria A, em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Francisco Marengo, nº 1312, CEP 03313-000, inscrita no CNPJ sob o nº 06.047.087/0001-39, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.3.00318099, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Fiadora**").

(Termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Aditamento não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído na "*Escritura Pública de Venda e Compra*", lavrada em 26 de

Docusign Envelope ID: 184FB58A-F5B6-4DA0-B22A-5346C1F39A1B

agosto de 2025, entre a Devedora, na qualidade de compradora, a Emitente, na qualidade de vendedora, e a Fiadora ("**Escritura de Compra e Venda**"), que é parte integrante, complementar e inseparável desta Escritura de Emissão de CCI).

CONSIDERANDO QUE:

(A) as Partes celebraram, em 26 de agosto de 2025, o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 2 (Duas) Séries, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio do qual foram emitidas 2 (duas) cédulas de crédito imobiliárias ("CCI") pela **FLOEMA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Vilela, nº 655, Sala Floema, Tatuapé, CEP 03314-000, inscrita no CNPJ sob o nº 05.862.614/0001-04 ("Cedente") para representar os créditos imobiliários devidos pela **GNI64 RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Voluntários da Pátria, nº 138, bloco 1, loja 201, Botafogo, CEP 22270-010, inscrita no CNPJ sob o nº 47.548.932/0001-37 ("Devedora"), em decorrência de aquisição, pela Devedora, de Imóvel (conforme definido no Prospecto Preliminar) de propriedade da Cedente, nos termos e condições da Escritura de Compra e Venda (conforme definido no Prospecto Preliminar), que contou com garantia fidejussória outorgada pela **REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, na categoria A, em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Francisco Marengo, nº 1.312, CEP 03313-000, inscrita no CNPJ sob o nº 06.047.087/0001-39 ("Fiadora"), que foram cedidas em favor da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 1° andar, conjunto 12, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, com seus atos constitutivos devidamente registrados na JUCESP sob o NIRE 35300157648, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora"), por meio da celebração do Contrato de Cessão (conforme definido na Escritura de Compra e Venda), que servem como lastro para a Operação de Securitização;

(B) conforme previsto na Cláusula 3.1.2, item (iv), do Termo de Securitização, foi concluído, em 22 de setembro de 2025, o procedimento de coleta de intenções de investimento, realizado junto aos investidores dos CRI, organizado pelo Coordenador Líder, observados os termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, que definiu, a critério da Devedora e da Fiadora, em comum acordo com o Coordenador Líder: **(i)** o número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, o número de sub-parcelas da Parcela A, conforme Sistema de Vasos Comunicantes; **(ii)** a quantidade e volume final emissão de CRI emitida e alocada em cada série dos CRI e, consequentemente, o valor alocado em cada sub-parcelas da Parcela A e o valor total alocado em cada CCI; e (iii) a taxa final de remuneração de cada série dos CRI

Docusign Envelope ID: 184FB58A-F5B6-4DA0-B22A-5346C1F39A1B

e, consequentemente, a taxa final de remuneração das parcelas de pagamento devidas em cada uma das datas previstas na Escritura de Compra e Venda em relação à cada sub-parcelas da Parcela A e a taxa final de remuneração de cada CCI ("Procedimento de *Bookbuilding*");

(C) as Partes desejam aditar a Escritura de Emissão de CCI a fim de refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e corrigir erro de digitação constante aos Anexos I e II, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emitente e/ou aprovação por Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado que até a presente data, os CRI ainda não foram subscritos e integralizados; e

(D) em decorrência das alterações a serem realizadas na Escritura de Emissão de CCI, por meio deste Aditamento, as Partes desejam consolidar a Escritura de Emissão de CCI na forma do Anexo A deste Aditamento

Resolvem firmar este Aditamento, que será regido pelas seguintes Cláusulas e condições:

CLÁUSULA 1 – DAS ALTERAÇÕES

1.1. As Partes resolvem alterar a denominação atribuída à Escritura de Emissão de CCI, a qual passará a contar com a seguinte denominação:

> *"Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em 2 (Duas) Séries, sob a Forma Escritural*"

1.2. Tendo em vista a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* as Partes resolvem **(i)** alterar os "Considerandos" da Escritura de Emissão de CCI que passam a vigorar nos termos previstos neste Aditamento; **(ii)** alterar a Cláusula 2.1 da Escritura de Emissão de CCI de modo a alterar os termos definidos, em razão do Procedimento de *Bookbuilding*, em especial as definições de "Procedimento de *Bookbuilding*" e "Sistema de Vasos Comunicantes"; **(iii)** alterar as Cláusulas 1.1, 2.1, 3.1, 3.1.1, 3.2, 3.3, 3.6, 3.11 e 3.20, bem como os Anexos I e II da Escritura de Emissão de CCI, nos termos previstos neste Aditamento; **(iv)** alterar o Anexo I e Anexo II da Escritura de Emissão de CCI, incluindo os ajustes necessários às CCI, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding,* e corrigir erro de digitação; e **(v)** a exclusão das Cláusulas 3.1.2, 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3 e 3.10.1, de modo que as referidas Cláusulas, termos e condições da Escritura de Emissão de CCI passarão a vigorar conforme versão consolidada da Escritura de Emissão de CCI constante do Anexo A ao presente Aditamento

1.3. Em decorrência das alterações previstas na Cláusula 1.2 acima, os itens (E), (K) e (L) dos Considerandos, as Cláusulas 1.1, 2.1, 3.1, 3.1.1, 3.2, 3.3, 3.6, 3.11 e 3.20, bem como os Anexos I e II da Escritura de Emissão de CCI, passarão a vigorar com as seguintes novas redações:

> *"Considerando que:*
>
> *(...)*

Docusign Envelope ID: 184FB58A-F5B6-4DA0-B22A-5346C1F39A1B

(E) em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definidas na Escritura de Compra e Venda) foi constituída garantia fidejussória na forma de fiança, pela Fiadora, em favor da Emitente, na Escritura de Compra e Venda e observados os termos previstos no Contrato de Cessão (conforme definido abaixo);

(...)

(K) a emissão dos CRI foi realizada 2 (duas) séries, em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definido), de modo que a quantidade de séries dos CRI emitidas, o volume e a quantidade de CRI alocados em cada série, bem como a remuneração final dos CRI de cada série foram definidos, a critério da Devedora e da Fiadora, em comum acordo com o Coordenador Líder, após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding (conforme abaixo definido), conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding;

(...)

(L) tendo em vista o disposto no item (K) acima, após a realização do Procedimento de Bookbuilding, a Escritura de Compra e Venda, esta Escritura de Emissão de CCI, o Contrato de Cessão e o Termo de Securitização foram aditados para prever o resultado do Procedimento de Bookbuilding;

(...)

1.1.

(...)

*"**Procedimento de Bookbuilding**": significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos investidores do CRI, organizado pelo Coordenador Líder, observados os termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, que definiu, a critério da Devedora e da Fiadora, em comum acordo com o Coordenador Líder: (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, do número de sub-parcelas da Parcela A, conforme Sistema de Vasos Comunicantes; (ii) a quantidade e volume final emissão de CRI emitida e alocada em cada série dos CRI e, consequentemente, o valor alocado em cada sub-parcelas da Parcela A e do valor total alocado em cada CCI; e (iii) a taxa final de remuneração de cada série dos CRI e, consequentemente, a taxa final de remuneração das parcelas de pagamento devidas em cada uma das datas previstas na Escritura de Compra e Venda em relação à cada sub-parcelas da Parcela A e a taxa final de remuneração de cada CCI;*

*"**Sistema de Vasos Comunicantes**": a emissão dos CRI foi realizada em 2 (duas) séries, em sistema de vasos comunicantes, a critério da Devedora e da Fiadora, em comum acordo com o Coordenador Líder, ou seja, a quantidade de CRI emitida em uma das séries foi abatida da quantidade total de CRI prevista no Termo de Securitização, definindo a quantidade alocada na outra série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries corresponde à quantidade total de CRI objeto da Emissão;*

Docusign Envelope ID: 184FB58A-F5B6-4DA0-B22A-5346C1F39A1B

(...)

2.1. *Por esta Escritura de Emissão de CCI, a Emitente, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários oriundos da Parcela A e demais créditos previstos na Escritura de Compra e Venda, emitiu 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário fracionárias sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, (i) conforme descrita no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI, referente à CCI IPCA I, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários IPCA I oriundos da Parcela A1 ("**Anexo I**"); e (ii) conforme descrita no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI, referente à CCI IPCA II, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários IPCA II oriundos da Parcela A2 ("**Anexo II**").*

(...)

3.1. *Série e Número. A presente emissão foi realizada em 2 (duas) séries, sendo a CCI IPCA I de número 001, conforme previsto no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI e a CCI IPCA II de número 002, conforme previsto no **Anexo II** a esta Escritura de Emissão de CCI.*

3.1.1. *Nos termos da Cláusula 3.2 do Termo de Securitização, a emissão dos CRI foi realizada em 2 (duas) séries, no Sistema de Vasos Comunicantes, de modo que a quantidade de séries dos CRI emitida foi definida após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI e, consequentemente, qualquer uma das CCI, poderia ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding.*

3.2 *Valor Total da Emissão das CCI: O valor total de emissão das CCI é de R$ 330.000.000,00 (trezentos e trinta milhões de reais), na Data de Emissão, sendo **(i)** R$ 115.114.000,00 (cento e quinze milhões, cento e quatorze mil reais) correspondentes à CCI IPCA I; e **(ii)** R$ 214.886.000,00 (duzentos e quatorze milhões, oitocentos e oitenta e seis mil reais) correspondentes à CCI IPCA II ("**Valor Total da Emissão das CCI**"), conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding.*

3.3. *Quantidade. A Emitente, neste ato, emitiu 2 (duas) CCI fracionárias, para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, correspondentes à Parcela A prevista na Escritura de Compra e Venda, sendo **(i)** 1 (uma) CCI IPCA I para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários IPCA I, decorrentes da Parcela A1; e **(ii)** 1 (uma) CCI IPCA II para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários IPCA II, decorrentes da Parcela A2, conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding.*

(...)

3.6. *Negociação. Para fins de negociação, as CCI foram registradas na B3 ("**Sistema de Negociação**").*

(...)

3.11 *Pagamento Antecipado Facultativo. A Devedora poderá, nos termos do Contrato de Cessão e da Escritura de Compra e Venda, conforme aditados, realizar o pagamento*

Docusign Envelope ID: 184FB58A-F5B6-4DA0-B22A-5346C1F39A1B

antecipado facultativo dos Créditos Imobiliários, declarando, neste ato, ter plena ciência e concordar integralmente com a forma de cálculo do valor a ser pago a título de pagamento antecipado facultativo, nos termos previstos na Escritura de Compra e Venda e no Contrato de Cessão.

(...)

3.20 *Aditamento. Ocorrendo qualquer alteração na Escritura de Compra e Venda que implique alteração das características dos termos e condições dos Créditos Imobiliários, será celebrado um aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, de modo a refletir as referidas alterações, bem como a proceder à respectiva alteração no Sistema de Negociação, conforme o caso, sendo certo que o resultado do Procedimento de Bookbuilding foi ratificado por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emitente ou aprovação em assembleia especial de titulares dos CRI."*

1.4. Em razão das alterações mencionadas acima, as Partes resolvem aditar e consolidar o a Escritura de Emissão de CCI, que, a partir da presente data, passará a vigorar com a redação constante no **Anexo A** a este Aditamento.

CLÁUSULA 2 – DAS RATIFICAÇÕES

2.1. Todos os termos e condições da Escritura de Emissão de CCI que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento não implicam em novação, e são, neste ato, ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito, de forma que as Partes, neste ato, ratificam todas as declarações e obrigações prestadas Escritura de Emissão de CCI, as quais permanecem integralmente verdadeiras e válidas.

1 CLÁUSULA 3 – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. As obrigações assumidas neste Aditamento têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

3.2. A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Aditamento não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

3.3. Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

3.4. As Partes reconhecem este Aditamento e as CCI como títulos executivos extrajudiciais nos termos do Código de Processo Civil, e do artigo 20 da Lei 10.931.

Docusign Envelope ID: 184FB58A-F5B6-4DA0-B22A-5346C1F39A1B

3.5. Para os fins deste Aditamento, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 784, 806 e seguintes do Código de Processo Civil e artigo 20 da Lei 10.931.

3.6. As Partes assinam o presente Aditamento por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória 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.

3.7. Este Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

CLÁUSULA 4– DA LEI APLICÁVEL E DO FORO

4.1. O presente Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

4.2. Fica eleito o foro da comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões porventura oriundas deste Aditamento.

CLÁUSULA 5 - DA ASSINATURA DIGITAL

5.1. As Partes assinam o Presente Aditamento por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória 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.

5.2. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

5.3. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo indicada.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam esta Escritura de Emissão de CCI em 1 (uma) via digital, com a assinatura de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 23 de setembro de 2025.

(restante da página intencionalmente deixado em branco)

Docusign Envelope ID: 184FB58A-F5B6-4DA0-B22A-5346C1F39A1B

(as assinaturas seguem nas páginas seguintes)

Docusign Envelope ID: 184FB58A-F5B6-4DA0-B22A-5346C1F39A1B

Página de Assinaturas do "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em Até 2 (Duas) Séries, sob a Forma Escritural, celebrado entre Floema Participações Ltda., Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda.*"

FLOEMA PARTICIPAÇÕES LTDA.

DocuSigned by
Mário Isamu Teruya
Assinado por: MARIO ISAMU TERUYA:01167330803
CPF: 01167330803
Data/Hora da Assinatura: 23/9/2025 | 17:55 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTI Multipla v5
C: BR
Emissor: AC SOLUTI Multipla v5
87CD5188BB54BA...

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Assinado por: OSWALDO GIROLDO JUNIOR:18225678826
CPF: 18225678826
Data/Hora da Assinatura: 23/9/2025 | 18:37 BRT
O: ICP-Brasil, OU: CERTIFICADO DIGITAL
C: BR
Emissor: AC Serpro[illegible]
[illegible]

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Marco Antonio Melro
Assinado por: MARCO ANTONIO MELRO:03610007826
CPF: 03610007826
Data/Hora da Assinatura: 23/9/2025 | 16:00 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
[illegible]

Nome:
Cargo:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

DocuSigned by
Ricardo Lucas Dara da Silva
Assinado por: RICARDO LUCAS DARA DA SILVA:39491144839
CPF: 39491144839
Data/Hora da Assinatura: 23/9/2025 | 15:38 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Videoconferencia
C: BR
Emissor: AC Soluti[illegible]
[illegible]

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Rafael Casemiro Pinto
Assinado por: RAFAEL CASEMIRO PINTO
CPF: 11290169780
Data/Hora da Assinatura: 23/9/2025 | 15:56 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
Emissor: AC OAB G3
[illegible]

Nome:
Cargo:

GNI64 RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by
Assinado por: OTAVIO DE GARCIA LAZCANO:00203570790
CPF: 00203570790
Hora de assinatura: 23/9/2025 | 16:52 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital PF A3
C: BR
Emissor: AC Soluti[illegible]
[illegible]

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Bruno Coelho Franco
Assinado por: BRUNO COELHO FRANCO
CPF: 14040955781
Data/Hora da Assinatura: 23/9/2025 | 16:11 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
Emissor: AC OAB G3
[illegible]

Nome:
Cargo:

REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.

DocuSigned by
Assinado por: OTAVIO DE GARCIA LAZCANO:00203570790
CPF: 00203570790
Hora de assinatura: 23/9/2025 | 16:51 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital PF A3
C: BR
Emissor: AC Soluti[illegible]
[illegible]

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Bruno Coelho Franco
Assinado por: BRUNO COELHO FRANCO
CPF: 14040955781
Data/Hora da Assinatura: 23/9/2025 | 16:11 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
Emissor: AC OAB G3
[illegible]

Nome:
Cargo:

TESTEMUNHAS

DocuSigned by:
HENMAN PEREIRA DA SILVA
88DEB842C3704BE...

Nome:
CPF:

Signed by:
Heitor Nogueira Varela
A82BBA69F0A744D...

Nome:
CPF:

Docusign Envelope ID: 184FB58A-F5B6-4DA0-B22A-5346C1F39A1B

ANEXO A

CONSOLIDAÇÃO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS FRACIONÁRIAS, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, EM 2 (DUAS) SÉRIES, SOB A FORMA ESCRITURAL

***

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO FRACIONÁRIAS, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, EM 2 (DUAS) SÉRIES, SOB A FORMA ESCRITURAL

Celebram este "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em 2 (Duas) Séries, sob a Forma Escritural*" ("**Escritura de Emissão de CCI**"), firmado nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("**Lei 14.430**") e do artigo 18 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("**Lei n° 10.931**"):

como emissora das CCI (conforme abaixo definidas):

(1) **FLOEMA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Vilela, n.º 655, Sala Floema, Tatuapé, CEP 03314-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o n.º 05.862.614/0001-04, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35.218.497.422, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Emitente**"); e

como instituição custodiante desta Escritura de Emissão de CCI:

(2) **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira sociedade por ações com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Ações Unidas, 12901, andar 11, conj. 1101 e 1102, parte – Torre Norte, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Instituição Custodiante**", em conjunto com a Emitente, "**Partes**" quando referidas coletivamente, e "**Parte**" quando referidas individualmente);

e, como interveniente-anuente:

(3) **GNI64 RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Voluntários da Pátria, n.º 138, bloco 1, loja 201, Botafogo, CEP 22.270-010, inscrita no CNPJ sob o n.º 47.548.932/0001-37, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro ("**JUCERJA**") sob o NIRE 33.2.1216683-0, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("**Devedora**"); e

(4) **REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), na categoria A, em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Francisco Marengo, nº 1312, CEP 03313-000, inscrita no CNPJ sob o nº 06.047.087/0001-39, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.3.00318099, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Fiadora**").

Docusign Envelope ID: 184FB58A-F5B6-4DA0-B22A-5346C1F39A1B

(Termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído na "*Escritura Pública de Venda e Compra*", lavrada em 26 de agosto de 2025, entre a Devedora (conforme abaixo definido), na qualidade de compradora, a Emitente na qualidade de vendedora, e a Fiadora ("**Escritura de Compra e Venda**") que é parte integrante, complementar e inseparável desta Escritura de Emissão de CCI).

Considerando que:

(A) em 26 de agosto de 2025, a Emitente, na qualidade de vendedora, a Devedora, na qualidade de compradora, e a Fiadora celebraram a Escritura de Compra e Venda, por meio da qual a Emitente vendeu e a Devedora comprou o imóvel localizado na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, devidamente descrito e caracterizado na matrícula n.º 100.565 do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital de São Paulo, e cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o número de contribuinte (SQL) 054.171.0001-3 ("**Imóvel**");

(B) pela aquisição do Imóvel, a Devedora se comprometeu a efetuar o pagamento do valor global de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) ("**Preço de Aquisição**"), que é composto por 2 (duas) parcelas distintas: (i) uma parcela no valor de R$330.000.000,00 (trezentos e trinta milhões de reais) ("**Parcela A**") e (ii) outra parcela no valor de R$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) ("**Parcela B**"), a ser paga mediante compensação de crédito originalmente detido pela Fiadora contra a Emitente e posteriormente cedido pela Fiadora à Devedora, no montante de R$70.000.000,00 (setenta milhões de reais), objeto do crédito reconhecido nos autos da Ação Revisional nº 1010336-32.2017.8.26.0008, na qual transitou em julgado a decisão favorável à Fiadora, sendo certo que, no evento de ocorrência da Operação de Securitização (conforme definido abaixo) a Emitente concordou que a Parcela A fosse paga na forma prevista no item D abaixo;

(C) por solicitação da Devedora, a Emitente concordou com o pagamento da Parcela A para permitir a realização de uma operação de securitização ("**Operação de Securitização**"), desde que a Operação de Securitização viabilize o recebimento à vista do preço de cessão pela Emitente (correspondente ao valor integral da Parcela A) no prazo definido na Escritura de Compra e Venda que não poderá ultrapassar 26 de setembro de 2025 ("**Data Limite**");

(D) desta forma, nos termos da Escritura de Compra e Venda, para viabilizar a Operação de Securitização, o pagamento da Parcela A, devido pela Devedora e/ou pela Fiadora à Cessionária (conforme abaixo definido), será feito de maneira parcelada (denominadas "**Parcela A1**" e "**Parcela A2**"), em 2 (duas) parcelas, sendo uma com vencimento final em 17 de setembro de 2035 e outra com vencimento final em 15 de setembro de 2045, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou qualquer outra forma de pagamento aceita pela legislação aplicável para Conta do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo), sendo que em caso de não implementação da Operação de Securitização, o pagamento da Parcela A, devido pela Devedora e/ou pela Fiadora à ora Emitente, será realizado à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até a Data Limite, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou qualquer outra forma de pagamento aceita pela legislação aplicável;

Docusign Envelope ID: 184FB58A-F5B6-4DA0-B22A-5346C1F39A1B

(E) em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definidas na Escritura de Compra e Venda) foi constituída garantia fidejussória na forma de fiança, pela Fiadora, em favor da Emitente, na Escritura de Compra e Venda e observados os termos previstos no Contrato de Cessão (conforme definido abaixo);

(F) a Operação de Securitização será realizada por conta e risco e às expensas da Devedora e da Fiadora;

(G) em virtude da Operação de Securitização, a Emitente emitiu (i) 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("**CCI IPCA I**"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos às parcelas que compõem a Parcela A1, devidas pela Devedora com garantia da Fiadora, em virtude da aquisição do Imóvel, nos termos da Escritura de Compra e Venda, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Compra e Venda, na proporção da Parcela A1 ("**Créditos Imobiliários IPCA I**"); e (ii) 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("**CCI IPCA II**" e, em conjunto com a CCI IPCA I, "**CCI**"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos às parcelas que compõem a Parcela A2, devidas pela Devedora com garantia da Fiadora, em virtude da aquisição do Imóvel, nos termos da Escritura de Compra e Venda, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Compra e Venda, na proporção da Parcela A2 ("**Créditos Imobiliários IPCA II**" e, em conjunto com os Créditos Imobiliários IPCA I, "**Créditos Imobiliários**"), nos termos desta Escritura de Emissão de CCI;

(H) em razão da solicitação da Devedora e da Fiadora, para realização da Operação de Securitização, as CCI representativas dos Créditos Imobiliários foram cedidas, pela Emitente, para a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 1° andar, conjunto 12, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, com seus atos constitutivos devidamente registrados na JUCESP sob o NIRE 35300157648, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("**Cessionária**" ou "**Securitizadora**"), por meio da celebração do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", conforme aditado ("**Contrato de Cessão**"), em contrapartida ao pagamento do preço de cessão pela Securitizadora à Emitente, aqui estabelecido até a Data Limite;

(I) a Cessionária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, sob o n.º 447, categoria S1, nos termos da Resolução CVM n° 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, 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, conforme em vigor ("**Lei n.º 14.430**");

(J) as CCI representativas dos Créditos Imobiliários são vinculadas a certificados de recebíveis imobiliários das 1ª e 2ª séries da 490ª (quadringentésima nonagésima) emissão da

Docusign Envelope ID: 184FB58A-F5B6-4DA0-B22A-5346C1F39A1B

Cessionária ("**Emissão**" e "**CRI**", respectivamente, sendo os CRI da 1ª série, "**CRI IPCA I**" e os CRI da 2ª série, "**CRI IPCA II**"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 490ª (Quadringentésima Nonagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda. com garantia fidejussória da Rede D'Or São Luiz S.A*", celebrado em 26 de agosto de 2025 entre a Securitizadora e a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 8, ala B, salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38, conforme aditado ("**Agente Fiduciário**" e "**Termo de Securitização**", respectivamente), sendo que os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 60, da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**"), da Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("**Resolução CMN 5.118**") e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("**Oferta**"), e serão destinados a investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021 ("**Investidores**"), conforme em vigor, contando com a intermediação de instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("**Coordenador Líder**"), sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª e 2ª Séries da 490ª Emissão da Opea Securitizadora S.A. com lastro em Créditos Imobiliários devidos pela GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda. com garantia fidejussória da Rede D'Or São Luiz S.*A." ("**Contrato de Distribuição**");

(K) a emissão dos CRI foi realizada 2 (duas) séries, em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definido), de modo que a quantidade de séries dos CRI emitidas, o volume e a quantidade de CRI alocados em cada série, bem como a remuneração final dos CRI de cada série foram definidos, a critério da Devedora e da Fiadora, em comum acordo com o Coordenador Líder, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*;

(L) tendo em vista o disposto no item (K) acima, após a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, a Escritura de Compra e Venda, esta Escritura de Emissão de CCI, o Contrato de Cessão e o Termo de Securitização foram aditados para prever o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*;

(M) fazem parte da Oferta os seguintes documentos: (i) a Escritura de Compra e Venda; (ii) esta Escritura de Emissão de CCI, (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o Contrato de Distribuição; (v) o Termo de Securitização; (vi) os demais documentos relativos à Emissão dos CRI e à Oferta dos CRI, e (vii) os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos (em conjunto, "**Documentos da Operação**"); e

(N) a manutenção da existência, validade e eficácia da Escritura de Compra e Venda, de acordo com os seus termos e condições, é condição essencial da Oferta, sendo que a pontual liquidação, pela Cessionária, das obrigações assumidas nos CRI, encontra-se vinculada ao

Docusign Envelope ID: 184FB58A-F5B6-4DA0-B22A-5346C1F39A1B

cumprimento, pela Devedora e pela Fiadora, de todas as suas respectivas obrigações assumidas na Escritura de Compra e Venda.

Resolvem as Partes celebrar esta Escritura de Emissão de CCI, de acordo com os seguintes termos e condições:

1 Definições:

1.1 São considerados termos definidos, para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, no singular ou no plural, os termos a seguir, sendo que termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído na Escritura de Compra e Venda.

"**Agente Fiduciário**": significa a PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, acima qualificada, cujos deveres e remuneração encontram-se descritos no Termo de Securitização;

"**ANBIMA**": significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

"**B3**": significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM;

"**CCI**": tem o significado previsto no item (G) do Considerando;

"**CCI IPCA I**": tem o significado previsto no item (G) do Considerando;

"**CCI IPCA II**": tem o significado previsto no item (G) do Considerando;

"**CNPJ**": significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;

"**Código Civil**": significa a Lei n.º 10.406 de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor;

"**Código de Processo Civil**": significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterado;

"**Conta do Patrimônio Separado**": significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora nº 99077-9, mantida na agência n.º 0910, do Itaú Unibanco S.A., aberta exclusivamente para a Emissão, submetida ao regime fiduciário e atrelada ao Patrimônio Separado, na qual será realizado, conforme instrução e indicação da Securitizadora no Contrato de Cessão, todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários devidos à Securitizadora pela Devedora em decorrência do Contrato de Cessão e/ou das garantias constituídas em garantia das Obrigações Garantidas, até a quitação integral de todas as obrigações relacionadas aos CRI;

"**Contrato de Cessão**" tem o significado previsto no item (H) do Considerando;

"**Créditos Imobiliários**": tem o significado previsto no item (G) do Considerando;

"**Créditos Imobiliários IPCA I**": tem o significado previsto no item (G) do Considerando;

"**Créditos Imobiliários IPCA II**": tem o significado previsto no item (G) do Considerando;

"**CRI**": tem o significado previsto no item (J) do Considerando;

Docusign Envelope ID: 184FB58A-F5B6-4DA0-B22A-5346C1F39A1B

"**CRI IPCA I**": tem o significado previsto no item (J) do Considerando;

"**CRI IPCA II**": tem o significado previsto no item (J) do Considerando;

"**CVM**": significa a Comissão de Valores Mobiliários;

"**Data de Emissão**": significa 15 de setembro de 2025;

"**Decreto 11.129**": significa o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado;

"**Devedora**": tem o significado previsto no preâmbulo;

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

"**Escritura de Emissão de CCI**": tem o significado previsto no preâmbulo;

"**Instituição Custodiante**": tem o significado previsto no preâmbulo;

"**IPCA**": significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;

"**Lei 9.613**" significa a Lei n.º 9.613, de 3 março de 1998, conforme alterada;

"**Lei 10.931**": Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;

"**Lei 12.846**" significa a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada;

"Lei 14.430": significa a Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada;

"**Leis Anticorrupção**": significam quaisquer leis ou regulamentos nacionais e dos países onde qualquer das Partes pratica suas atividades, conforme aplicáveis, relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, a Lei nº 12.846, de 1 de agosto de 2013 e o Decreto 11.129;

"**Partes**": tem o significado previsto no preâmbulo;

"**Patrimônio Separado dos CRI**": significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, em decorrência da instituição do regime fiduciário dos CRI, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão dos CRI;

"**Procedimento de *Bookbuilding***": significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos investidores do CRI, organizado pelo Coordenador Líder, observados os termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, que definiu a critério da Devedora e da Fiadora, em comum acordo com o Coordenador Líder: (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, do número de sub-parcelas da Parcela A, conforme Sistema de Vasos Comunicantes; (ii) a quantidade e volume final emissão de CRI emitida e alocada em cada série dos CRI e, consequentemente, o valor a ser alocado em cada sub-parcelas

Docusign Envelope ID: 184FB58A-F5B6-4DA0-B22A-5346C1F39A1B

da Parcela A e do valor total alocado em cada CCI; e (iii) a taxa final de remuneração de cada série dos CRI e, consequentemente, a taxa final de remuneração das parcelas de pagamento devidas em cada uma das datas previstas na Escritura de Compra e Venda em relação à cada sub-parcelas da Parcela A e a taxa final de remuneração de cada CCI;

"**Resolução CMN 5.118**": tem o significado previsto no item (J) do Considerando;

"**Resolução CVM 60**": tem o significado previsto no item (I) do Considerando;

"**Resolução CVM 160**": tem o significado previsto no item (J) do Considerando;

"**Securitizadora**" ou "**Cessionária**": tem o significado previsto no item (H) do Considerando;

"**Sistema de Negociação**": tem o significado previsto na Cláusula 3.6 abaixo;

"**Sistema de Vasos Comunicantes**": a emissão dos CRI foi realizada em 2 (duas) séries, em sistema de vasos comunicantes, a critério da Devedora e da Fiadora, em comum acordo com o Coordenador Líder ou seja, a quantidade de CRI emitida em uma das séries foi abatida da quantidade total de CRI prevista no Termo de Securitização, definindo a quantidade alocada na outra série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries corresponde à quantidade total de CRI objeto da Emissão;

"**Termo de Securitização**": tem o significado previsto no item (J) do Considerando;

"**Titular das CCI**": tem o significado previsto na Cláusula 3.4.3 abaixo;

"**Valor Nominal Unitário**": significa o valor nominal unitário dos CRI, correspondente a R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.

"**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI**": tem o significado previsto na Cláusula 3.10 abaixo.

"**Valor Total da Emissão das CCI**": tem o significado previsto na Cláusula 3.2 abaixo.

2 Objeto

2.1 Por esta Escritura de Emissão de CCI, a Emitente, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários oriundos da Parcela A e demais créditos previstos na Escritura de Compra e Venda, emitiu 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário fracionárias sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, **(i)** conforme descrita no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI, referente à CCI IPCA I, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários IPCA I oriundos da Parcela A1 ("**Anexo I**"); e **(ii)** conforme descrita no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI, referente à CCI IPCA II, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários IPCA II oriundos da Parcela A2 ("**Anexo II**").

3 Características das CCI

3.1 *Série e Número.* A presente emissão foi realizada em 2 (duas) séries, sendo a CCI IPCA I de número 001, conforme previsto no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI e a CCI IPCA II de número 002, conforme previsto no **Anexo II** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.1.1 Nos termos da Cláusula 3.2 do Termo de Securitização, a emissão dos CRI foi realizada em 2 (duas) séries, no Sistema de Vasos Comunicantes, de modo que a

Docusign Envelope ID: 184FB58A-F5B6-4DA0-B22A-5346C1F39A1B

quantidade de séries dos CRI emitida foi definida após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI e, consequentemente, qualquer uma das CCI, poderia ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.

3.2 *Valor Total da Emissão e Valor Nominal das CCI*. O valor total de emissão das CCI é de R$ 330.000.000,00 (trezentos e trinta milhões de reais), na Data de Emissão, sendo **(i)** R$ 115.114.000,00 (cento e quinze milhões, cento e quatorze mil reais) correspondentes à CCI IPCA I; e **(ii)** R$ 214.886.000,00 (duzentos e quatorze milhões, oitocentos e oitenta e seis mil reais) correspondentes à CCI IPCA II ("**Valor Total da Emissão das CCI**"), conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding.

3.3 *Quantidade*. A Emitente, neste ato, emitiu 2 (duas) CCI fracionárias, para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, correspondentes à Parcela A prevista na Escritura de Compra e Venda, sendo **(i)** 1 (uma) CCI IPCA I para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários IPCA I, decorrentes da Parcela A1; e **(ii)** 1 (uma) CCI IPCA II para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários IPCA II, decorrentes da Parcela A2, conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding.

3.4 *Condições da Emissão e Custódia*. As CCI são fracionárias, emitidas sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante.

3.4.1 A Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI no Sistema de Negociação (conforme definido abaixo), considerando as informações encaminhadas pela Securitizadora, em planilha no formato "*microsoft excel*", no *layout* informado pela Instituição Custodiante, contendo todos os itens e informações necessários para o registro no Sistema de Negociação.

3.4.2 A Instituição Custodiante enviará ao Credor, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro do presente ativo na B3 em até 5 (cinco) dias úteis após o registro. O Credor, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário, a comprovação da vinculação do ativo junto ao CRI, em até 5 (cinco) dias úteis após o recebimento da comprovação do registro do ativo

3.4.3 A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular, pleno ou fiduciário, das CCI ("**Titular das CCI**"), assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade das CCI, mediante recebimento de declaração de titularidade, emitida pela B3, e enviada pelo credor à Instituição Custodiante. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pelo Sistema de Negociação não gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.4.4 Ocorrendo o disposto na Cláusula 3.20 abaixo, caberá à Instituição Custodiante, mediante o recebimento de via original emitida digitalmente, devidamente assinada pelas Partes, dos documentos formalizando as alterações, comunicar ao Sistema de Negociação as correspondentes modificações e solicitar, se for o caso, a alteração do registro das CCI alterada em seu sistema, sendo, neste último caso, de responsabilidade da Devedora ou da Fiadora o pagamento de eventuais custos do Sistema de Negociação para a realização das referidas alterações.

Docusign Envelope ID: 184FB58A-F5B6-4DA0-B22A-5346C1F39A1B

3.5 *Documentos Comprobatórios*. A Instituição Custodiante será responsável pela custódia (guarda física ou eletrônica) de uma via original emitida digitalmente desta Escritura de Emissão de CCI e de eventuais aditamentos, devidamente assinada pelas Partes, função esta aceita mediante a assinatura desta Escritura de Emissão de CCI.

3.6 *Negociação*. Para fins de negociação, as CCI foram registradas na B3 ("**Sistema de Negociação**").

3.6.1 Toda e qualquer transferência das CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do Sistema de Negociação, sendo certo que, uma vez vinculadas ao CRI, as CCI não poderão mais ser negociadas isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso.

3.6.2 Sempre que houver troca de titularidade das CCI, o Titular da respectiva CCI deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da respectiva CCI.

3.7 *Prazo e Data de Vencimento*. O prazo e a data de vencimento das CCI estão previstos nos Anexo I e Anexo II desta Escritura de Emissão de CCI.

3.8 *Pagamento do Valor Nominal*. Ressalvadas as hipóteses de pré-pagamento da Parcela A ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes do pagamento da Parcela A, nos termos previstos na Escritura de Compra e Venda, o Valor Nominal Unitário Atualizado será pago nas datas previstas no Anexo I e no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.9 *Forma*. As CCI são emitidas sob a forma escritural.

3.10 *Atualização Monetária, Remuneração e Pagamento*. Os Créditos Imobiliários oriundos da Parcela A1 e da Parcela A2 e, por consequência, as CCI IPCA I e as CCI IPCA II, serão objeto de atualização monetária, na forma prevista na Escritura de Compra e Venda conforme aditada e no Anexo I e no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI. A remuneração dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, da CCI IPCA I e da CCI IPCA II, será calculada e cobrada nos termos da Escritura de Compra e Venda, conforme aditada, na forma prevista no Anexo I e no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI. O produto da Atualização Monetária (conforme abaixo definida) das CCI IPCA I e das CCI IPCA II será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das CCI IPCA I e das CCI IPCA II ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das CCI IPCA I e das CCI IPCA II, conforme o caso, ("**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI**") na forma prevista no Anexo I e no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.11 *Pagamento Antecipado Facultativo*. A Devedora poderá, nos termos do Contrato de Cessão e da Escritura de Compra e Venda, conforme aditados, realizar o pagamento antecipado facultativo dos Créditos Imobiliários, declarando, neste ato, ter plena ciência e concordar integralmente com a forma de cálculo do valor a ser pago a título de pagamento antecipado facultativo, nos termos previstos na Escritura de Compra e Venda e no Contrato de Cessão.

3.12 *Pagamento Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos*. Caso a Devedora tenha que acrescer qualquer valor aos pagamentos por ela devidos nos termos do item (x) da cláusula 4.2 do Contrato de Cessão, a Devedora poderá, observados os termos e condições estabelecidos no Contrato de Cessão, a seu exclusivo critério, realizar o pagamento

Docusign Envelope ID: 184FB58A-F5B6-4DA0-B22A-5346C1F39A1B

antecipado facultativo da totalidade da Parcela A1 e da Parcela A2 (e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários), a qualquer tempo e com comunicado à Securitizadora.

3.13 *Multa Indenizatória*. A Devedora e/ou Fiadora deverão, nos termos do Contrato de Cessão e da Escritura de Compra e Venda conforme aditada, realizar o pagamento de multa indenizatória nas hipóteses e na forma prevista no Contrato de Cessão, declarando, neste ato, ter plena ciência e concordar integralmente com a forma de cálculo do valor a ser pago a título de multa indenizatória.

3.14 *Vencimento Antecipado*. As regras aplicáveis ao eventual vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários são aquelas relativas à Parcela A, conforme discriminadas no Contrato de Cessão e na Escritura de Compra e Venda, conforme aditada.

3.15 *Local e Forma de Pagamento*. As CCI representativas dos Créditos Imobiliários deverão ser pagas pela Devedora e/ou pela Fiadora, conforme o caso, em favor do Titular das CCI, conforme previsto na Escritura de Compra e Venda, na Conta do Patrimônio Separado.

3.16 *Encargos Moratórios*. Os encargos moratórios dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, serão aqueles previstos na Cláusula 11.3 do Anexo I do Contrato de Cessão, conforme previsto no Anexo I e no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.17 *Dívida Líquida e Certa*. Os Créditos Imobiliários constituem dívida líquida, certa e exigível da Devedora e da Fiadora e o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente e/ou pela Securitizadora, conforme o caso, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.17.1 *Compensação*. Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos detidos pela Devedora ou pela Fiadora contra a Emitente e/ou a Securitizadora e o não pagamento dos Créditos Imobiliários no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente ou pela Securitizadora, conforme o caso, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.18 *Prorrogação de Prazos*. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa a esta Escritura de Emissão de CCI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de vencimento não seja Dia Útil.

3.19 *Emissão de CRI*. A totalidade dos Créditos Imobiliários representado pelas CCI objeto desta Escritura de Emissão de CCI servirá de lastro e será destinada à viabilização da emissão dos CRI, nos termos da Lei 14.430, sendo certo que a Emitente utilizará **(i)** a CCI IPCA I, representativa dos Créditos Imobiliários IPCA I, como lastro na emissão dos CRI IPCA I; e **(ii)** a CCI IPCA II, representativa dos Créditos Imobiliários IPCA II, como lastro na emissão dos CRI IPCA II.

3.20 *Aditamento*. Ocorrendo qualquer alteração na Escritura de Compra e Venda que implique alteração das características dos termos e condições dos Créditos Imobiliários, será celebrado um aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, de modo a refletir as referidas alterações, bem como a proceder à respectiva alteração no Sistema de Negociação,

Docusign Envelope ID: 184FB58A-F5B6-4DA0-B22A-5346C1F39A1B

conforme o caso, sendo certo que o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* foi ratificado por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emitente ou aprovação em assembleia especial de titulares dos CRI.

4 Ausência de Garantias

4.1 *Emissão sem Garantia Real Imobiliária*. Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes da Escritura de Compra e Venda, não contam com garantia real imobiliária, as CCI são emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931.

4.2 *Emissão com Garantia Fidejussória*. As CCI são emitidas com garantia fidejussória da Fiadora. Todavia, a Emitente não se responsabiliza pela solvência da Devedora ou da Fiadora, a qualquer tempo.

5 Despesas

5.1 Todas as despesas referentes à emissão das CCI, tais como depósito no Sistema de Negociação, taxa de uso do Sistema de Negociação, honorários da Instituição Custodiante, assim como todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários e a contratação de especialistas, advogados, auditores ou fiscais, serão de responsabilidade exclusiva da Devedora e da Fiadora, nos termos do Contrato de Cessão e do Termo de Securitização.

5.2 A Instituição Custodiante receberá da Devedora como remuneração pela prestação dos seus serviços:

(a) pela implantação e registro das CCI, será devida parcela única no valor de R$5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de subscrição e integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;

(b) pela custódia desta Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$6.000 (seis mil reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculada pro rata die, se necessário;

(c) os valores indicados nas alíneas (a) e (b) acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida à Instituição Custodiante, conforme aplicável, nas

Docusign Envelope ID: 184FB58A-F5B6-4DA0-B22A-5346C1F39A1B

alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, exceto pelo Imposto de Renda e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, na alíquota vigente na data de pagamento.

5.3 A remuneração da Instituição Custodiante não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora ou pela Fiadora, nos termos a seguir, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora ou da Fiadora, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI, as quais serão pagas pela Securitizadora (por conta e ordem da Devedora ou da Fiadora) com recursos do Patrimônio Separado do CRI se houver recursos no Patrimônio Separado do CRI para essas despesas, ou arcados ou reembolsados, conforme o caso, pela Devedora ou pela Fiadora ou, em caso de inadimplência da Devedora e da Fiadora, e insuficiência do Patrimônio Separado, pelos titulares dos CRI.

5.4 A realização de aportes de recursos pelos Titulares de CRI será deliberada em sede de assembleia especial na forma do Termo de Securitização, sem prejuízo dos direitos de regresso contra a Devedora e Fiadora.

5.5 No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer dos valores a que se refere a Cláusula 5.2 acima, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento).

5.6 As parcelas citadas na Cláusula 5.2 acima, serão acrescidas dos seguintes tributos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social) e COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida à Instituição Custodiante, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, excetuando-se o Imposto de Renda e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, na alíquota vigente na data de pagamento.

5.7 Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que a Instituição Custodiante venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares das CCI deverão ser previamente aprovadas, sempre que possível, e adiantadas pelos respectivos titulares e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Devedora ou pela Fiadora. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares das CCI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pela Instituição Custodiante, enquanto representante da comunhão dos titulares das CCI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos titulares da CCI, bem como a remuneração da Instituição Custodiante na hipótese da Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias,

Docusign Envelope ID: 184FB58A-F5B6-4DA0-B22A-5346C1F39A1B

podendo a Instituição Custodiante solicitar garantia dos titulares das CCI para cobertura do risco de sucumbência.

5.8 Os demais aspectos envolvendo a remuneração da Instituição Custodiante que não sejam aqui tratados seguirão o disposto no Contrato de Custódia, a ser celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante.

5.9 *Tributos.* Os tributos incidentes, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou que venham a incidir sobre as CCI ou sobre os Créditos Imobiliários, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com base em norma legal ou regulamentar, serão arcados de acordo com o previsto no Contrato de Cessão.

5.10 *Substituição da Instituição Custodiante.* A Securitizadora poderá substituir a Instituição Custodiante e apontar nova instituição financeira devidamente autorizada para exercer as suas funções, (i) na hipótese de a Instituição Custodiante estar, conforme aplicável, impossibilitada de exercer as suas funções independentemente de assembleia especial dos titulares de CRI; e (ii) por decisão da assembleia especial de titulares dos CRI, conforme disposto no Termo de Securitização.

5.10.1 Ocorridas as hipóteses previstas na Cláusula 5.9 acima, a Instituição Custodiante obriga-se a celebrar aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI junto à Securitizadora para prever a sua substituição por instituição financeira devidamente autorizada.

6 Obrigações da Emitente e da Instituição Custodiante

6.1 *Obrigações da Emitente*. Sem prejuízo das obrigações indicadas na Cláusula 5 acima, a Emitente obriga-se a entregar à Instituição Custodiante uma via eletrônica desta Escritura de Emissão de CCI e seus eventuais aditamentos.

6.2 *Obrigações da Instituição Custodiante*. Sem prejuízo dos demais deveres e obrigações específicos previstos nesta Escritura de Emissão de CCI, são deveres da Instituição Custodiante:

(a) efetuar o depósito e vinculação das CCI no Sistema de Negociação da B3, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que todas as informações necessárias ao lançamento das CCI no Sistema de Negociação sejam disponibilizadas pela Securitizadora à Instituição Custodiante, nos termos do *layout* disponibilizado pela Instituição Custodiante;

(b) A Instituição Custodiante enviará ao Credor, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro do presente ativo na B3 em até 5 (cinco) dias úteis após o registro. O Credor, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário, a comprovação da vinculação do ativo junto ao CRI, em até 5 (cinco) dias úteis após o recebimento da comprovação do registro do ativo;

(c) mediante o recebimento desta Escritura de Emissão de CCI, realizar a custódia (guarda física ou eletrônica) de uma via original emitida digitalmente da mesma, nos termos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI; e

Docusign Envelope ID: 184FB58A-F5B6-4DA0-B22A-5346C1F39A1B

(d) bloquear e retirar as CCI perante o Sistema de Negociação, mediante solicitação do Titular das CCI, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI e com a Escritura de Compra e Venda.

6.3 À Instituição Custodiante são conferidos poderes para depositar as CCI no Sistema de Negociação, na forma escritural.

6.4 Os serviços acima relacionados serão realizados sempre respeitando os procedimentos descritos nos regulamentos e normativos do Sistema de Negociação, bem como na legislação pertinente e aplicável para o depósito, custódia, intermediação e liquidação financeira das CCI.

6.5 A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão-somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações acima estabelecidas, nos termos da legislação aplicável. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações desta Escritura de Emissão de CCI ou dos demais Documentos da Operação.

6.6 A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emitente ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emitente, para se basear nas suas decisões. Não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização dos Créditos Imobiliários, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emitente elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

7 Comunicações

7.1 Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão de CCI devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.

(i) para a Emitente:

FLOEMA PARTICIPAÇÕES LTDA.
Rua Vilela, n.º 665, Sala Floema, Tatuapé
CEP 03314-000 São Paulo, SP
At.: Marco Antonio Melro / Oswaldo Giroldo Junior / Mario Isamu Teruya
Telefone: (11) 2227-7300
Correio Eletrônico: diretoria@porte.com.br / juno.22@hotmail.com / maisteruya@hotmail.com

Docusign Envelope ID: 184FB58A-F5B6-4DA0-B22A-5346C1F39A1B

(ii) para a Instituição Custodiante:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin
CEP 04.578-910 – São Paulo, SP
At.: Ricardo Lucas Dara
Telefone: +55 (11) 3504-8100
E-mail: rcativos@oliveiratrust.com.br

(iii) para a Devedora:

GNI64 RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Voluntários da Pátria, n.º 138, bloco 1, loja 201
CEP 22.270-010 Rio de Janeiro, RJ
At.: Otávio Lazcano
Telefone: (21) 3239 4700
Correio eletrônico: operacoesestruturadas@rededor.com.br

(iv) para a Fiadora:

REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.
Rua Francisco Marengo, nº 1312
CEP 22270-010 Rio de Janeiro, RJ
At.: Otávio Lazcano
Telefone: (21) 3239 4700
Correio eletrônico: operacoesestruturadas@rededor.com.br

8 Disposições Gerais

8.1 As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de CCI têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

8.2 Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes e pela Devedora.

8.3 A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão de CCI não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

8.4 Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem

Docusign Envelope ID: 184FB58A-F5B6-4DA0-B22A-5346C1F39A1B

implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

8.5 Os direitos e recursos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI são cumulativos, podendo ser exercidos isolada ou simultaneamente, e não excluem quaisquer direitos ou recursos estabelecidos em lei ou nos demais Documentos da Operação.

8.6 As Partes reconhecem esta Escritura de Emissão de CCI e as CCI como títulos executivos extrajudiciais nos termos do Código de Processo Civil, e do artigo 20 da Lei 10.931.

8.7 Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 784, 806 e seguintes do Código de Processo Civil e artigo 20 da Lei 10.931.

8.7.1. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia especial, nos termos e condições do Termo de Securitização. Fica desde já dispensada assembleia especial dos titulares dos CRI para deliberar a alteração desta Escritura de Emissão de CCI, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; (iv) decorrer de correção de erro formal ou de digitação (*typo*); e/ou (v) modificações já permitidas expressamente nesta Escritura de Emissão de CCI e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

8.8 Cada uma das Partes declara que conhece e está em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção, bem como declara e garante que atualmente e ao longo da vigência desta Escritura de Emissão de CCI: (a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (b) não promete, oferece, dá, paga, autoriza, aceita, financia, custeia, patrocina, concorda em receber ou recebe qualquer suborno, propina ou outro pagamento ou benefício ilícito, ou de qualquer modo subvenciona, a prática de atos ilícitos, direta ou indiretamente, inclusive a agentes públicos ou a terceiros para obter ou manter negócios, em relação a qualquer licitação ou contrato ou para obter qualquer vantagem imprópria em geral e incluindo, sem limitação, conhece, está e permanecerá em consonância com as Leis Anticorrupção e quaisquer outras normas aplicáveis.

8.9 As Partes assinam a presente Escritura de Emissão de CCI por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem,

Docusign Envelope ID: 184FB58A-F5B6-4DA0-B22A-5346C1F39A1B

de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

8.10 Esta Escritura de Emissão de CCI produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

9 Lei de Regência

9.1 Esta Escritura de Emissão de CCI é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

10 Foro

10.1 Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão de CCI.

****

Docusign Envelope ID: 184FB58A-F5B6-4DA0-B22A-5346C1F39A1B

ANEXO I

CCI IPCA I

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 15 de setembro de 2025 ("**Data de Emissão da CCI IPCA I**").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	1ª	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	Fracionária 34,88% (trinta e quatro inteiros e oitenta e oito centésimos) da Parcela A

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: FLOEMA PARTICIPAÇÕES LTDA.							
CNPJ/MF: 05.862.614/0001-04							
ENDEREÇO: Rua Vilela, n.º 655							
COMPLEMENTO	Sala Floema	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	03314-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.							
CNPJ/MF: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar							
COMPLEMENTO	11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU)	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.578-910

3. DEVEDORA
RAZÃO SOCIAL: GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda.
CNPJ/MF: 47.548.932/0001-37

Docusign Envelope ID: 184FB58A-F5B6-4DA0-B22A-5346C1F39A1B

ENDEREÇO: Rua Voluntários da Pátria, n.º 138							
COMPLEMENTO	bloco 1, loja 201	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	22.270-010

4. FIADORA							
RAZÃO SOCIAL: Rede D'Or São Luiz S.A.							
CNPJ/MF: 06.047.087/0001-39							
ENDEREÇO: Rua Francisco Marengo nº 1312							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	03313-000

5. TÍTULO

"*Escritura Pública de Venda e Compra*", lavrada em 26 de agosto de 2025 entre a Emitente, a Devedora e a Fiadora ("**Escritura de Compra e Venda**"), por meio do qual a Emitente se comprometeu a vender e a Devedora se comprometeu a comprar o Imóvel abaixo descrito.

6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 115.114.000,00 (cento e quinze milhões, cento e quatorze mil reais), conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 2 (Duas) Séries, sob a Forma Escritural*" ("**Escritura de Emissão de CCI**").

7. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Imóvel compreendido por um prédio com área total de 43.841,18m² (Categoria de Uso E3.3 – Hospital), e respectivo terreno com área de 7.950,00m², localizado na Rua Francisco Marengo, n.º 1.312, Jardim Anália Franco, CEP 03313-001, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, devidamente descrito e caracterizado na matrícula n.º 100.565 do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital de São Paulo, e cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o número de contribuinte (SQL) 054.171.0001-3, com valor venal para o presente exercício de R$196.497.659,00 (cento e noventa e seis milhões, quatrocentos e noventa e sete mil, seiscentos e cinquenta e nove reais).

8. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	3.654 (três mil seiscentos e cinquenta e quatro) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de setembro de 2035 ("**Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários IPCA I**").
ATUALIZAÇÃO:	O valor dos Créditos Imobiliários IPCA I ou o saldo do valor dos Créditos Imobiliários IPCA I, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira Data de Integralização dos

Docusign Envelope ID: 184FB58A-F5B6-4DA0-B22A-5346C1F39A1B

	CRI IPCA I, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA I ou a data do pagamento imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento ("**Atualização Monetária**"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao valor dos Créditos Imobiliários IPCA I ou ao saldo do valor dos Créditos Imobiliários IPCA I, conforme o caso, a ser calculada de acordo com a fórmula constante do item 7 do Anexo I do Contrato de Cessão.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o valor dos Créditos Imobiliários IPCA I ou o saldo do valor dos Créditos Imobiliários IPCA I, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 7,2182% (sete inteiros e dois mil cento e oitenta e dois décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, definidos conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA I ou a data de pagamento da remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA I imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração Créditos Imobiliários IPCA I**"). A Remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA I será calculada de acordo com a fórmula constante do item 8 do Anexo I do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	Em uma única parcela devida em 17 de setembro de 2035.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários IPCA I, nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA I serão pagos nos meses de março e setembro, sendo o primeiro pagamento devido em 16 de março de 2026 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários IPCA I (cada uma, uma "**Data de Pagamento da Remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA I**").
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido na Escritura de Compra e Venda.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido na Escritura de Compra e Venda.

9. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA
Não há. Não obstante, os Créditos Imobiliários e por consequência, esta CCI, contam com garantia fidejussória outorgada pela Fiadora.

* * * * *

Docusign Envelope ID: 184FB58A-F5B6-4DA0-B22A-5346C1F39A1B

ANEXO II

CCI IPCA II

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 15 de setembro de 2025 ("**Data de Emissão da CCI IPCA II**").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	2ª	NÚMERO	2	TIPO DE CCI	Fracionária 65,12% (sessenta e cinco inteiros e doze centésimos) da Parcela A

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: FLOEMA PARTICIPAÇÕES LTDA**.**							
CNPJ/MF: 05.862.614/0001-04							
ENDEREÇO: Rua Vilela, n.º 665							
COMPLEMENTO	Sala Floema	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	03314-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.							
CNPJ/MF: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, Brooklin							
COMPLEMENTO	11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU)	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.578-910

3. DEVEDORA
RAZÃO SOCIAL: GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda.
CNPJ/MF: 47.548.932/0001-37

Docusign Envelope ID: 184FB58A-F5B6-4DA0-B22A-5346C1F39A1B

ENDEREÇO: Rua Voluntários da Pátria, n.º 138							
COMPLEMENTO	bloco 1, loja 201	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	22.270-010

4. FIADORA							
RAZÃO SOCIAL: Rede D'Or São Luiz S.A.							
CNPJ/MF: 06.047.087/0001-39							
ENDEREÇO: Rua Francisco Marengo nº 1312							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	03313-000

5. TÍTULO
"*Escritura Pública de Venda e Compra*", lavrada em 26 de agosto de 2025 entre a Emitente, a Devedora e a Fiadora ("**Escritura de Compra e Venda**"), por meio do qual a Emitente se comprometeu a vender e a Devedora se comprometeu a comprar o Imóvel abaixo descrito.

6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 214.886.000,00 (duzentos e quatorze milhões, oitocentos e oitenta e seis mil reais), conforme definido no Procedimento de Bookbuilding, nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 2 (Duas) Séries, sob a Forma Escritural*" ("**Escritura de Emissão de CCI**").

7. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
Imóvel compreendido por um prédio com área total de 43.841,18m² (Categoria de Uso E3.3 – Hospital), e respectivo terreno com área de 7.950,00m², localizado na Rua Francisco Marengo, n.º 1.312, Jardim Anália Franco, CEP 03313-001, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, devidamente descrito e caracterizado na matrícula n.º 100.565 do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital de São Paulo, e cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o número de contribuinte (SQL) 054.171.0001-3, com valor venal para o presente exercício de R$196.497.659,00 (cento e noventa e seis milhões, quatrocentos e noventa e sete mil, seiscentos e cinquenta e nove reais).

8. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	7.305 (sete mil trezentos e cinco) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de setembro de 2045 ("**Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários IPCA II**").
ATUALIZAÇÃO:	O valor dos Créditos Imobiliários IPCA II ou o saldo do valor dos Créditos Imobiliários IPCA II, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela

Docusign Envelope ID: 184FB58A-F5B6-4DA0-B22A-5346C1F39A1B

	variação acumulada do IPCA, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI IPCA II, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA II ou a data do pagamento imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento ("**Atualização Monetária**"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao valor dos Créditos Imobiliários IPCA II ou ao saldo do valor dos Créditos Imobiliários IPCA II, conforme o caso, a ser calculada de acordo com a fórmula constante do item 7 do Anexo I do Contrato de Cessão.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o valor dos Créditos Imobiliários IPCA II ou o saldo do valor dos Créditos Imobiliários IPCA II, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 7,0959% (sete inteiros e novecentos e cinquenta e nove décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, definidos conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA II ou a data de pagamento da remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA II imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração Créditos Imobiliários IPCA II**"). A Remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA II será calculada de acordo com a fórmula constante do item 9 do Anexo I do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	Em uma única parcela devida em 15 de setembro de 2045.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários IPCA II, nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA II serão pagos nos meses de março e setembro, sendo o primeiro pagamento devido em 16 de março de 2026 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários IPCA II (cada uma, uma "**Data de Pagamento da Remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA II**").
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido na Escritura de Compra e Venda.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido na Escritura de Compra e Venda.

9. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA
Não há. Não obstante, os Créditos Imobiliários e por consequência, esta CCI contam com garantia fidejussória outorgada pela Fiadora.

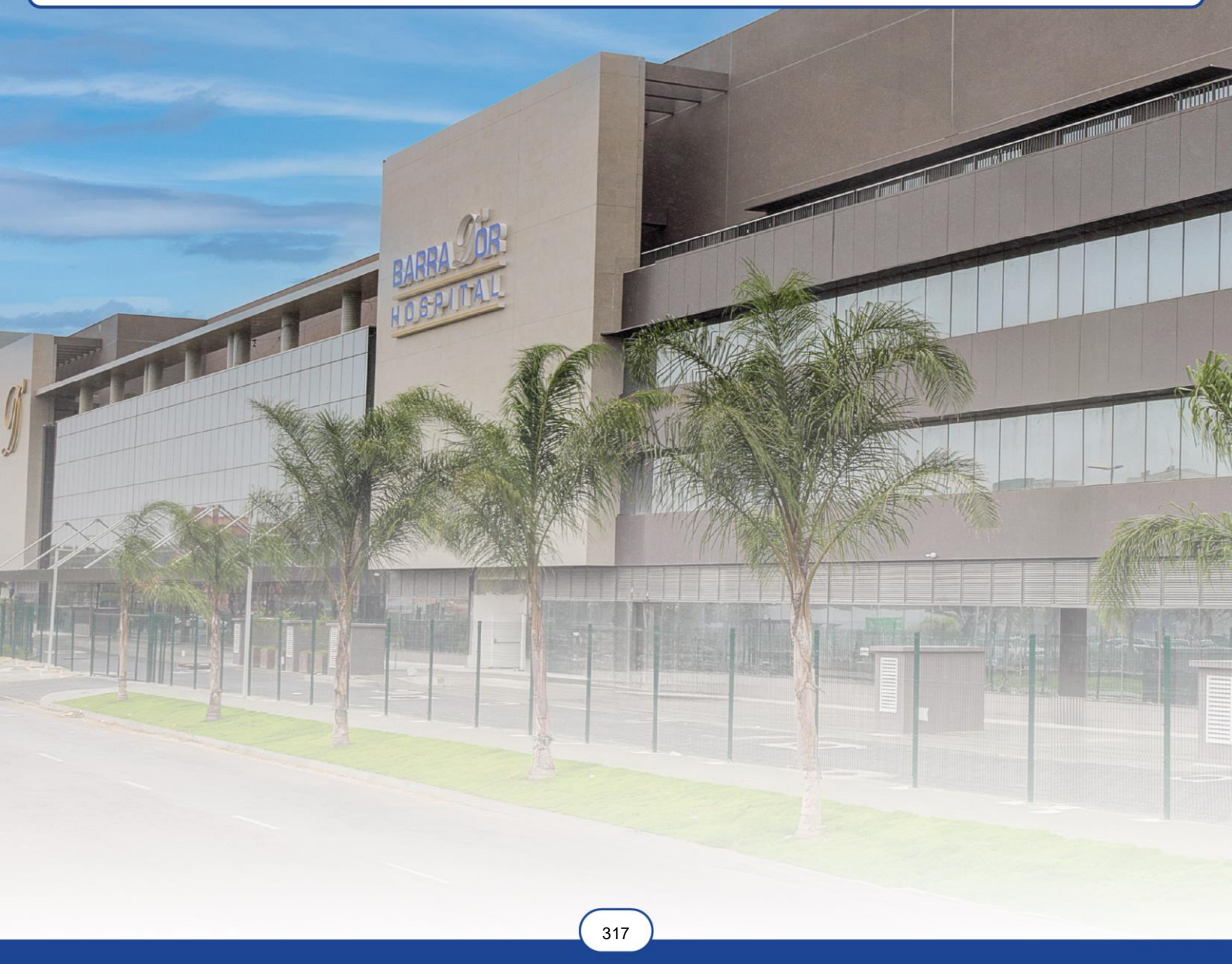
* * * * *

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REDE D'OR

ANEXO V

Cópia da Termo de Securitização e Aditamento



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 490ª (QUADRINGENTÉSIMA NONAGÉSIMA) EMISSÃO DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Companhia Securitizadora – CVM nº 447
CNPJ nº 02.773.542/0001-22
Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Paulistano
CEP 01455-000, São Paulo – SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

GNI64 RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ nº 47.548.932/0001-37
Rua Voluntários da Pátria, n.º 138, bloco 1, loja 201, Botafogo]
CEP 22.270-010, Rio de Janeiro - RJ

COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA DA

REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.
CNPJ nº 06.047.087/0001-39
Rua Francisco Marengo, nº 1.312, Tatuapé]
CEP 03.313-001, São Paulo -SP

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

Índice

1 Definições 4
2 Objeto e Créditos Imobiliários 19
3 Características da Emissão e dos CRI 21
4 Atualização Monetária dos CRI, Remuneração dos CRI e Pagamento da Remuneração dos CRI 33
5 Pagamentos dos Créditos Imobiliários 40
6 Condições Precedentes de Integralização dos CRI 41
7 Forma de Distribuição dos CRI 42
8 Formador de Mercado 44
9 Escrituração 45
10 Agente de Liquidação 45
11 Auditor Independente do Patrimônio Separado 45
12 Substituição dos Prestadores de Serviço 46
13 Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários e Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI 47
14 Garantias 53
15 Obrigações da Emissora 53
16 Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado 58
17 Agente Fiduciário dos CRI 61
18 Liquidação do Patrimônio Separado 67
19 Assembleia Especial de Titulares de CRI 69
20 Despesas da Emissão 77
21 Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores 81
22 Publicidade 84
23 Fatores de Risco 85
24 Disposições Gerais 85
25 Notificações 88
26 Classificação ANBIMA 89
27 Lei Aplicável e Foro 89
ANEXO I Descrição dos Créditos Imobiliários 92
ANEXO II Declaração de Custódia 100
ANEXO III Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I 101
ANEXO IV Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II 102
ANEXO V Declaração da Emissora 104
ANEXO VI Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses 107
ANEXO VII 108
ANEXO VIII Histórico de Emissões Envolvendo a Emissora e o Agente Fiduciário 109
ANEXO IX Declaração do Regime Fiduciário 118
ANEXO X Declaração Relativa ao Imóvel Lastro 119
ANEXO XI Despesas 120

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 490ª (QUADRINGENTÉSIMA NONAGÉSIMA) EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GNI64 RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA DA REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

como emissora:

(1) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 1° andar, conjunto 12, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, com seus atos constitutivos devidamente registrados na JUCESP sob o NIRE 35300157648, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"); e

como agente fiduciário dos CRI:

(2) **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS,** instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 8, ala B, salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Agente Fiduciário dos CRI**").

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI denominados, conjuntamente, como "**Partes**" ou, individualmente, como "**Parte**")

RESOLVEM celebrar este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 490ª (Quadringentésima nonagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda. com garantia fidejussória da Rede D'Or São Luiz S.A.*" ("**Termo**" ou "**Termo de Securitização**"), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definidos abaixo) aos CRI (conforme definidos abaixo), para distribuição pública sob rito automático, nos termos do artigo 26, VIII, alínea "b", da Resolução CVM 160 (conforme definida abaixo), de acordo com a Lei 14.430/22 (conforme definida abaixo), a Resolução CMN 5.118 (conforme definida abaixo) e a Resolução CVM 60 (conforme definida abaixo) e a Resolução CVM 160, bem como demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

1 Definições

1.1 Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste instrumento:

"**Administração do Patrimônio Separado**": A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, (i) promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento dos CRI, incluindo o pagamento da amortização do principal, Remuneração e eventuais Despesas dos CRI, sendo-lhe facultado realizar Aplicações Financeiras Permitidas a qualquer tempo; (ii) manterá o registro contábil independentemente do restante do seu patrimônio; e (iii) elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras.

"**Afiliadas**": significa as Controladas e os Controladores da Fiadora e/ou da Devedora, em conjunto;

"**Agência de Classificação de Risco**": significa agência de classificação de risco, que será contratada pela Devedora, responsável pela classificação inicial e atualização anual dos relatórios de classificação de risco dos CRI, nos termos da Cláusula 7.7 abaixo, observados os termos e condições previstos neste Termo, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 7.7.2 deste Termo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, §§ 10 e 11, da Resolução CVM 60;

"**Agente de Liquidação":** significa a **OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 14, Jardim Paulistano, CEP 01.455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 39.519.944/0001-05 e com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35300558006, que será responsável pela operacionalização do pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI;

"**Agente Fiduciário dos CRI**": tem o significado atribuído no preâmbulo, na qualidade de agente fiduciário e representante dos Titulares dos CRI (conforme definidos abaixo), cujos deveres encontram-se descritos na Cláusula 17 e ao longo deste Termo de Securitização, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 17.5 e seguintes deste Termo;

"**ANBIMA**": significa a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados 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, a ser divulgado nos termos do artigo 59, § 3º da Resolução CVM 160;

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

"**Aplicações Financeiras Permitidas**": significam os instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, geridos e administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos, exceto, neste último caso (i) se realizado exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial; e (ii) se expressamente previsto neste Termo de Securitização. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Aplicações Financeiras Permitidas integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas, assim como rentabilidade mínima resultantes das aplicações em tais investimentos. A não aplicação, pela Securitizadora, em Aplicações Financeiras Permitidas configurará inadimplemento de obrigação não pecuniária, para fins do item (v) da Cláusula 18.1 abaixo;

"**Assembleia Especial de Titulares de CRI**": significa a assembleia especial de Titulares dos CRI, realizada na forma prevista neste Termo de Securitização;

"**Atualização Monetária**": tem o significado previsto na Cláusula 4.1.1 abaixo, respectivamente;

"**Auditor Independente do Patrimônio Separado**": significa companhia de auditoria independente com registro válido na CVM a ser contratada exclusivamente a critério da Emissora, na qualidade de auditor independente contratado para auditoria anual das demonstrações financeiras do patrimônio separado, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, ou qualquer outra entidade que venha a ser contratada pela Securitizadora para tal função;

"**Aviso ao Mercado**": significa o "*Aviso ao Mercado da Distribuição Pública das 1ª e 2ª Séries da 490ª (Quadringentésima nonagésima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda., com Garantia Fidejussória da Rede D'Or São Luiz S.A.*", 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, nos termos do artigo 57, § 1º da Resolução CVM 160;

"**B3**": significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM;

"**BACEN**": significa o Banco Central do Brasil;

"**CCI**": significa a CCI IPCA I e a CCI IPCA II, em conjunto;

"**CCI IPCA I**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária,

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários IPCA I, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários IPCA I por ela representados será realizado conforme disposto na Cláusula 16.4 abaixo;

"**CCI IPCA II**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários IPCA II, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários IPCA II por ela representados será realizado conforme disposto na Cláusula 16.4 abaixo;

"**Cedente**": significa a Floema Participações Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Vilela, n.º 665, Sala Floema, Tatuapé, CEP 03314-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 05.862.614/0001-04, na qualidade de vendedora do Imóvel;

"**CETIP21**": significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

"**CMN**": significa o Conselho Monetário Nacional;

"**CNPJ**": significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda;

"**Código Civil**": significa Lei nº 10.406, 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

"**Código ANBIMA**": significa o "*Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*", em vigor desde 15 de julho de 2024;

"**COFINS**": significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;

"**Comunicação de Alteração de Tributos**" tem o significado previsto na Cláusula 3.6 abaixo

"**Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI**". tem o significado previsto na Cláusula 3.4.2 abaixo;

"**Comunicado de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado**": tem o significado previsto na Cláusula 3.7.1 abaixo;

"**Conta do Patrimônio Separado**": significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora n.º 99077-9, mantida na agência n.º 0910, banco Itaú (nº 341), nos termos do artigo 40 da Resolução CVM 60;

"**Contador do Patrimônio Separado**": significa o contador a ser contratado exclusivamente a critério da Emissora, responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 80, ou o prestador que vier a substitui-la;

"**Contrato de Cessão**": significa o "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", celebrado entre a Cedente, a Securitizadora, a Devedora e a Fiadora, por meio do qual as CCI representativas dos Créditos Imobiliários foram cedidos pela Cedente à Securitizadora, mediante o pagamento do preço de cessão nele estabelecido;

"**Contrato de Distribuição**": significa o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 490ª (Quadringentésima nonagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A. com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda. com Garantia Fidejussória da Rede D'Or São Luiz S.A.*", celebrado entre a Emissora, a Fiadora, o Coordenador Líder e a Devedora, em 26 de agosto de 2025, conforme aditado;

"**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;

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

"**Controlada(s) Relevante**" significa qualquer Controlada que represente, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Fiadora mais recentes, de forma individual, mais do que 30% (trinta por cento) da receita bruta consolidada da Fiadora.

"**Controlador**": significa qualquer controlador (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Devedora e/ou da Fiadora;

"**Controle**": significa a definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

"**Coordenador Líder**" ou "**XP**": significa a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.332.886/0011-78;

"**Créditos do Patrimônio Separado**": significam, em conjunto, (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) a Conta do Patrimônio Separado

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; e (iii) bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, incluindo a rentabilidade das Aplicações Financeiras Permitidas, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão;

"**Créditos Imobiliários**": significam, em conjunto, os Créditos Imobiliários IPCA I e os Créditos Imobiliários IPCA II;

"**Créditos Imobiliários IPCA I**": significam os créditos imobiliários relativos às parcelas que compõem a Parcela A1, devidas pela Devedora com garantia da Fiadora, em virtude da aquisição do Imóvel, nos termos da Escritura de Compra e Venda, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Compra e Venda, na proporção da Parcela A1;

"**Créditos Imobiliários IPCA II**": significam os créditos imobiliários relativos às parcelas que compõem a Parcela A2, devidas pela Devedora com garantia da Fiadora, em virtude da aquisição do Imóvel, nos termos da Escritura de Compra e Venda, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Compra e Venda, na proporção da Parcela A2;

"**CRI**": significam, em conjunto, os CRI IPCA I e os CRI IPCA II;

"**CRI IPCA I**": significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 490ª (quadringentésima nonagésima) Emissão da Emissora;

"**CRI IPCA II**": significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª Série da 490ª (quadringentésima nonagésima) Emissão da Emissora;

"**CRI em Circulação**": significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos (i) aqueles de titularidade da Emissora, da Devedora ou Fiadora; (ii) os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora e/ou à Fiadora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum; ou (iii) qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleias Especiais;

"**CSLL**": significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;

"**CVM**": significa a Comissão de Valores Mobiliários;

"**Data de Aniversário**": tem o significado previsto na Cláusula 4.1.1; item (iii), abaixo;

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

"**Data de Emissão dos CRI**": significa o dia 15 de setembro de 2025;

"**Data de Integralização**": significa cada data de subscrição e integralização dos CRI, observado o disposto na Cláusula 3.1.2, item (xii), abaixo;

"**Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I**": tem o significado atribuído na Cláusula 4.6 abaixo;

"**Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II**": tem o significado atribuído na Cláusula 4.7 abaixo;

"**Data de Vencimento dos CRI IPCA I**": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2, item (xx), abaixo;

"**Data de Vencimento dos CRI IPCA II**": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2, item (xxi), abaixo;

"**Data de Vencimento dos CRI**": significam em conjunto a Data de Vencimento dos CRI IPCA I e a Data de Vencimento dos CRI IPCA II;

"**Decreto 6.306**": significa o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor;

"**Decreto 11.129**": significa o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor;

"**Despesas**": significam as despesas previstas na Cláusula 20.1 abaixo;

"**Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Fiadora**": significam as demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Fiadora, que consolidam o resultado financeiro da Fiadora;

"**Detentor Permitido**": significa qualquer pessoa da Família Moll ou qualquer entidade de qualquer forma controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) direta ou indiretamente por um ou mais membros da Família Moll;

"**Devedora**" ou "**Compradora**": significa a GNI64 RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Voluntários da Pátria 138, loja 201, Botafogo CEP 22.270-010, inscrita no CNPJ sob o nº 47.548.932/0001-37, com seus atos constitutivos arquivados na JUCERJA sob o NIRE 332.1216683-0;

"**Dia Útil**": significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

nacional e no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro;

"**Documentos da Operação**": significam, em conjunto, (i) a Escritura de Compra e Venda, (ii) o Contrato de Cessão, (iii) a Escritura de Emissão de CCI, (iv) este Termo de Securitização, (v) o Contrato de Distribuição, (vi) os demais documentos relativos à Emissão e à Oferta dos CRI, e (vii) os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima;

"**Efeito Adverso Relevante**": significa (i) um efeito adverso relevante na situação financeira, nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais consolidados da Fiadora, tendo por base as Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Fiadora; ou (ii) uma interrupção ou suspensão nas atividades da Devedora e/ou da Fiadora que afete de forma adversa e material a capacidade da Devedora e/ou da Fiadora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos do Contrato de Cessão ou da Escritura de Compra e Venda;

"**Emissora**" tem o significado atribuído no preâmbulo.

"**Emissão**": significa a presente emissão de CRI a qual constitui as 1ª e 2ª séries da 490ª (quadringentésima nonagésima) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, a qual não depende de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do Artigo 29, Parágrafo Terceiro, do Estatuto Social aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 29 de novembro de 2024, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão realizada em 23 de maio de 2025 sob o nº 172.520/25-3, e publicada em 14 de maio de 2025, conforme disposto na Cláusula 3.1.1 abaixo;

"**Encargos Moratórios**" significam, em conjunto a: **(1)** a Remuneração dos CRI da respectiva Série e a Atualização Monetária dos CRI da respectiva Série, conforme aplicável, calculada pro rata temporis desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento; **(2)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(3)** multa moratória de 2% (dois por cento).

"**Escritura de Compra e Venda**": significa a "*Escritura Pública de Venda e Compra*", lavrada em 26 de agosto de 2025 entre a Cedente, a Devedora e a Fiadora, por meio do qual a Cedente se comprometeu a vender e a Devedora se comprometeu a comprar o Imóvel, conforme aditada;

"**Escritura de Emissão de CCI**": significa o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, Sem Garantia Real Imobiliária, em até 2 (Duas) Séries, Sob a Forma Escritural*", celebrado, em 26 de agosto de 2025, entre a Cedente, a Instituição Custodiante, a Devedora e a Fiadora, conforme aditado de tempos em tempos;

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

"**Escriturador**": significa a **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.,** instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, parte, CEP 04538 132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001 64, responsável pela escrituração dos CRI, nos termos da Cláusula 9 abaixo, fazendo jus à remuneração descrita na Cláusula 20.1, item (i),abaixo;

"**Eventos de Inadimplemento Automático**": tem o significado previsto na Cláusula 13.2.1;

"**Eventos de Inadimplemento Não Automático**": tem o significado previsto na Cláusula 13.2.2;

"**Evento de Inadimplemento**": tem o significado previsto na Cláusula 13.2;

"**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**": tem o significado previsto na Cláusula 18.1;

"**Eventos de Multa Indenizatória**" tem o significado previsto na Cláusula 13.3 abaixo;

"**Família Moll**": significa os membros da família Moll que nesta data sejam acionistas diretos ou indiretos da Fiadora, em conjunto com seus cônjuges, descendentes, herdeiros, *trusts* criados para ou em benefício dos mesmos (desde que tais pessoas detenham o controle de tais *trusts*);

"**Fiadora**": significa a **REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM na categoria A, em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Francisco Marengo, nº 1.312, inscrita no CNPJ sob o nº 06.047.087/0001-39, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.3.00318099;

"**Fiança**": tem o significado previsto na Cláusula 14.2.

"**Instituição Custodiante**": significa a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12901, Andar 11 CONJ 1101 e 1102 – Torre Norte, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de instituição custodiante da Escritura de Emissão de CCI e seus eventuais aditamentos, fazendo jus à remuneração prevista no item (iii) da Cláusula 20.1 abaixo;

"**Instituições Participantes da Oferta**": significa o Coordenador Líder em conjunto com os Participantes Especiais;

"**Instrução RFB 1.585**": significa a Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme em vigor;

"**Investidores**" ou "**Investidores Qualificados**": significam investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM;

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

"**Imóvel**": significa o imóvel localizado na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, devidamente descrito e caracterizado na matrícula n.º 100.565 do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital de São Paulo, e cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o número de contribuinte (SQL) 054.171.0001-3;

"**IOF**": significa o Imposto sobre Operações Financeiras;

"**IOF/Câmbio**": significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;

"**IOF/Títulos**": significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;

"**IPCA**": significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

"**IRPJ**": significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;

"**IRRF**": significa o Imposto de Renda Retido na Fonte;

"**ISS**": significa o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza;

"**JTF**" tem o significado previsto na Cláusula 21.1.11 abaixo;

"**JUCERJA**": significa a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro;

"**JUCESP**": significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo;

"**Lâmina da Oferta**": significa a lâmina da Oferta, nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160 e conforme modelo constante do Anexo J da Resolução CVM 160;

"**Lei 8.981/95**": significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor;

"**Lei 9.249/95**": significa a Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme em vigor;

"**Lei 9.613/98**": significa a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor;

"**Lei 10.931/04**": significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor;

"**Lei 11.033/04**": significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor;

"**Lei 12.846/13**": significa a Lei 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor;

"**Lei 14.430/22**": significa a Lei 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor;

"**Lei das Sociedades por Ações**": significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;

"**Leis Anticorrupção**": significam quaisquer leis ou regulamentos nacionais e dos países onde pratica suas atividades, conforme aplicáveis, relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei 9.613/98, a Lei 12.846/13 e o Decreto 11.129;

"**Legislação Socioambiental**": significa todas as leis e normas federais, estaduais, nacionais e estrangeiras aplicáveis, relacionadas à proteção da saúde, da dignidade humana, do trabalho digno e do meio ambiente (incluindo aquelas que tratam de substâncias ou resíduos perigosos, tóxicos, poluentes ou contaminantes);

"**MDA**": significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3;

"**Medida Provisória 2.158-35**": significa a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor;

"**Medida Provisória 1.303**": significa a Medida Provisória nº 1.303, de 11 de junho de 2025;

"**Meios de Divulgação**": significa, em conjunto, a página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) do Coordenador Líder; (iii) da B3; e (iv) da CVM, nas quais devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, as divulgações das informações e dos documentos da Oferta, conforme aplicáveis, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160;

"**Multa Indenizatória**" tem o significado previsto na Cláusula 13.3 abaixo;

"**Normativo ANBIMA**" significam em conjunto o Código ANBIMA e o Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas;

"**Notificação Multa Indenizatória**" tem o significado previsto na Cláusula 13.3.2 abaixo;

"**NTN-B 35**" tem o significado previsto na Cláusula 4.3 abaixo;

"**NTN-B 45**" tem o significado previsto na Cláusula 4.4 abaixo;

"**Número Índice Projetado**" tem o significado previsto na Cláusula 4.1.1 abaixo

"**Obrigações Garantidas**": significam (i) as obrigações relativas ao pontual e integral pagamento, pela Devedora e pela Fiadora, da Parcela A, atualização monetária, juros remuneratórios, de eventuais encargos moratórios e dos demais encargos, relativos à Parcela A e a Escritura de Compra e Venda, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência de pagamento antecipado ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes do pagamento da Parcela A e dos respectivos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Escritura de Compra e Venda; (ii) as obrigações relativas a quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora nos termos da Escritura de Compra e Venda, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações; e (iii) as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Cedente ou a Securitizadora e o Agente Fiduciário venham a

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

desembolsar nos termos da Escritura de Compra e Venda e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução da Fiança;

"**Obrigação Financeira**" significa, com relação à Devedora e/ou à Fiadora, em bases consolidadas, qualquer valor devido, no Brasil ou no exterior, em decorrência de (i) empréstimos, mútuos, financiamentos ou outras dívidas financeiras, incluindo arrendamento mercantil, leasing financeiro, títulos de renda fixa, debêntures, letras de câmbio, notas promissórias ou instrumentos similares; (ii) aquisições a pagar; (iii) saldo líquido das operações ativas e passivas com derivativos (sendo que o referido saldo será líquido do que já estiver classificado no passivo circulante e no passivo não circulante); (iv) cartas de crédito, avais, fianças, coobrigações e demais garantias prestadas em benefício de empresas não consolidadas nas respectivas demonstrações financeiras; e (v) obrigações decorrentes de resgate de valores mobiliários representativos do capital social e pagamento de dividendos ou lucros declarados e não pagos, se aplicável. Para os fins da Escritura Compra e Venda, fica certo e ajustado que quaisquer valores devidos no âmbito de operações de locação e/ou de sale and leaseback não serão consideradas Obrigações Financeiras.

"**Oferta**": significa a presente distribuição pública de CRI, sob o rito de registro automático, que será realizada nos termos da Resolução CVM 60, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

"**Oferta Facultativa de Resgate Antecipado**": tem o significado previsto na Cláusula 3.6 abaixo;

"**Pagamento Antecipado Facultativo**": tem o significado previsto na Cláusula 3.4 abaixo;

"**Pagamento Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos**" tem o significado previsto na Cláusula 3.6 abaixo

"**Parcela A**": significa a parcela do preço de aquisição do Imóvel no valor de R$330.000.000,00 (trezentos e trinta milhões de reais), a qual será objeto da securitização;

"**Parcela A1**" significa o valor da Parcela A devido nos termos da Escritura de Compra e Venda representada pela CCI IPCA I, com vencimento final em 17 de setembro de 2035;

"**Parcela A2**" significa o valor da Parcela A devido nos termos da Escritura de Compra e Venda e representada pela CCI IPCA II, com vencimento final em15 de setembro de 2045;

"**Partes**" tem o significado atribuído no preâmbulo.

"**Participantes Especiais**": significam as instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários convidadas e contratadas pelo Coordenador Líder, através da celebração dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens;

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

"**Patrimônio Separado dos CRI**": significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI;

"**Período de Capitalização**": tem o significado previsto na Cláusula 4.5;

"**Período de Reserva**": significa o período indicado no cronograma estimado constante nos Prospectos;

"**Pessoa**": significa qualquer pessoa ou grupo de pessoas agindo em conjunto e representando o mesmo interesse na aquisição, titularidade ou venda de ações/quotas da Devedora e/ou Fiadora;

"**Pessoas Vinculadas**": significam, nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor, os **(a)** controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos participantes do consórcio de distribuição e da Devedora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau e sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; **(b)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos do intermediário que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; **(c)** assessores de investimento que prestem serviços ao intermediário; **(d)** demais profissionais que mantenham, com o intermediário, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; **(e)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do intermediário; **(f)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo intermediário ou por pessoas a ele vinculadas; **(g)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "b" a "e"; e **(h)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados;

"**PIS**" tem o significado previsto na Cláusula 21.1.15 abaixo;

"**Prazo de Adesão**": tem o significado previsto na Cláusula 3.7.2 abaixo;

"**Prazo Máximo de Colocação**": tem o significado atribuído na Cláusula 7.5 abaixo;

"**Preço de Cessão**": significa o valor a ser pago pela Emissora à Cedente pela aquisição dos Créditos Imobiliários nos termos do Contrato de Cessão;

"**Preço de Integralização**": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2, item (xii), abaixo;

"**Procedimento de *Bookbuilding***": significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, que será realizado junto aos investidores dos CRI, organizado pelo Coordenador Líder, observados os termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, que definirá, a critério da Devedora e da Fiadora, em comum acordo com o Coordenador Líder: (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, o

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

número de sub-parcelas da Parcela A, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI e consequentemente qualquer das CCI poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; (ii) a quantidade e volume final emissão de CRI a ser efetivamente emitida e alocada em cada série dos CRI e, consequentemente, o valor a ser alocado em cada sub-parcelas da Parcela A e o valor total alocado em cada CCI; e (iii) a taxa final de remuneração de cada série dos CRI e, consequentemente, a taxa final de remuneração das parcelas de pagamento devidas em cada uma das datas a serem previstas na Escritura de Compra e Venda em relação à cada sub-parcelas da Parcela A e a taxa final de remuneração de cada CCI;

"**Projeção**" tem o significado previsto na Cláusula 4.1.1 abaixo

"**Prospecto Definitivo**": significa o prospecto definitivo da Oferta, nos termos do artigo 59, §2º da Resolução CVM 160;

"**Prospecto Preliminar**": significa o prospecto preliminar da Oferta, nos termos do artigo 20 da Resolução CVM 160;

"**Prospectos**": significam, em conjunto, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo;

"**Regime Fiduciário**": significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430/22, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI;

"**Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas**", significa as "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas" emitidas pela ANBIMA, em vigor desde 24 de março de 2025;

"**Remuneração dos Créditos Imobiliários**": significa, em conjunto, a Remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA I e a Remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA II;

"**Remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA I**": significa a Remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA I conforme previsto no Contrato de Cessão;

"**Remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA II**": significa a Remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA II conforme previsto no Contrato de Cessão;

"**Remuneração dos CRI**": significa, em conjunto, a Remuneração dos CRI IPCA I e a Remuneração dos CRI IPCA II;

"**Remuneração dos CRI IPCA I**": tem o significado previsto na Cláusula 4.3 abaixo;

"**Remuneração dos CRI IPCA II**": tem o significado previsto na Cláusula 4.4 abaixo;

"**Resgate Antecipado dos CRI**": tem o significado previsto na Cláusula 3.4.1;

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

"**Resgate Antecipado dos CRI por Alteração de Tributos**": tem o significado previsto na Cláusula 3.6;

"**Resolução CMN 5.118**": Significa a Resolução CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor;

"**Resolução CVM 17**": significa a Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor;

"**Resolução CVM 30**": significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor;

"**Resolução CVM 44**": significa a Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor;

"**Resolução CVM 60**": significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor;

"**Resolução CVM 81**": significa a Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor;

"**Resolução CVM 160**": significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor;

"**Resolução Conjunta 13**" significa a Resolução Conjunta n.º 13, de 03 de dezembro de 2024, do Banco Central do Brasil e da CVM;

"**RFB**" tem o significado previsto na Cláusula 21.1.4 abaixo;

"**Securitizadora**" tem o significado atribuído no preâmbulo.

"**Sistema de Vasos Comunicantes**": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2, item (ii) abaixo;

"**Solicitação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado**": tem o significado previsto na Cláusula 3.7;

"**Taxa SELIC**": significa a taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia;

"**Taxa Teto CRI IPCA I**" tem o significado previsto na Cláusula 4.3 abaixo;

"**Taxa Teto CRI IPCA II**" tem o significado previsto na Cláusula 4.4 abaixo;

"**Termo**" ou "**Termo de Securitização**": significa o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 490ª*

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

(Quadringentésima nonagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda. com garantia fidejussória da Rede D'Or São Luiz S.A.";

"**Titulares dos CRI**": significam os titulares dos CRI;

"**Transferência de Controle**": significa a consumação de qualquer operação cujo resultado seja qualquer Pessoa (que não seja ou inclua qualquer Detentor Permitido) passar a ser titular (i) de mais de 50% (cinquenta por cento) das ações com direito a voto da Fiadora ou (ii) de mais da metade do capital social da Devedora;

"**Valor Atualizado da Parcela A**": significam em conjunto, o Valor Atualizado da Parcela A1 e o Valor Atualizado da Parcela A2;

"**Valor Atualizado da Parcela A1**": significa o valor nominal unitário atualizado dos Créditos Imobiliários IPCA I ou seu saldo, conforme o caso, conforme definido no Contrato de Cessão;

"**Valor Atualizado da Parcela A2**": significa o valor nominal unitário atualizado dos Créditos Imobiliários IPCA II ou seu saldo, conforme o caso, conforme definido no Contrato de Cessão;

"**Valor do Resgate**" significa o valor a ser devido em razão de uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado conforme definido na Cláusula 3.7.4 abaixo;

"**Valor Nominal Unitário**": significa o valor nominal unitário dos CRI, correspondente a R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;

"Valor Nominal Unitário Atualizado": significam em conjunto, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I e o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II;

"**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I**": tem o significado previsto na Cláusula 4.1.1 abaixo;

"**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II**": tem o significado previsto na Cláusula 4.1.1 abaixo;

"**Valor Total da Emissão**": significa, na Data de Emissão dos CRI, o valor correspondente a R$ 330.000.000,00 (trezentos e trinta milhões de reais).

1.2 Adicionalmente, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (ii) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula 1 aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

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, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo; (vii) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; e (viii) os termos iniciados em letras maiúsculas, mas não definidos neste Termo terão os mesmos significados a eles atribuídos no respectivo documento a que fizer referência.

2 Objeto e Créditos Imobiliários

2.1 Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula 3 abaixo, sendo **(i)** os Créditos Imobiliários IPCA I, representados pela CCI IPCA I, aos CRI IPCA I e **(ii)** os Créditos Imobiliários IPCA II, representados pela CCI IPCA II, aos CRI IPCA II.

2.1.1 *Vinculação*. A Emissora declara que, por meio da celebração deste Termo de Securitização e de seu **Anexo V**, serão vinculados a esta Emissão as CCI representativas dos Créditos Imobiliários, sendo que, observado o disposto na Cláusula 3.1.2, itens (ii) a (v), abaixo, (i) o valor total e número de sub-parcelas da Parcela A1, da qual decorre os Créditos Imobiliários IPCA I, representados pela CCI IPCA I, serão identificados após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, e (ii) o valor total e número de sub-parcelas da Parcela A2, da qual decorre os Créditos Imobiliários IPCA II, representados pela CCI IPCA II, serão identificados após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. Nos termos da Cláusula 3.1.2(iv), abaixo, o resultado do Procedimento de Bookbuilding será formalizado por meio de aditamento ao presente Termo, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

2.1.2 *Origem dos Créditos Imobiliários.* As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, foram emitidas pela Cedente, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.1.3 *Créditos performados ou não performados no momento da cessão ou subscrição pela companhia securitizadora*. Os Créditos Imobiliários são considerados créditos performados uma vez que seus pagamentos não estão condicionados a qualquer evento futuro após o pagamento do Preço de Cessão.

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

2.1.4 *Aquisição dos Créditos Imobiliários*. A titularidade das CCI, representativas dos Créditos Imobiliários será adquirida pela Emissora mediante a celebração do Contrato de Cessão, sendo certo que, nos termos do artigo 20, §2º, da Lei 14.430/22, os Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI serão adquiridos pela Emissora previamente à integralização dos CRI.

2.1.5 Sem prejuízo do presente Termo vincular as Partes desde a data de sua assinatura, este Termo e a emissão dos CRI serão eficazes a partir da Data de Emissão dos CRI.

2.1.6 Para fins do artigo 26 da Lei 14.430/22, a Emissora declara que são vinculados ao presente Termo os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, devidos exclusivamente pela Devedora, com Fiança da Fiadora, nos termos da Escritura de Compra e Venda, das CCI e do Contrato de Cessão.

2.1.7 Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como suas características específicas, estão descritos no **Anexo I** ao presente Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º, do Suplemento A da Resolução CVM 60, em adição às características descritas neste Termo de Securitização.

2.1.8 Uma via digital da Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931/2004, sendo que a atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente.

2.1.9 O Regime Fiduciário a ser instituído pela Emissora, conforme previsto neste Termo de Securitização, será registrado junto a entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil e/ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, ou seja, a B3, para fins de registro do Regime Fiduciário nos termos do § 1º do artigo 26 da Lei 14.430/22. Uma vez devidamente registrado este Termo de Securitização, a Emissora assinará declaração elaborada nos moldes do **Anexo IX** a este Termo de Securitização.

2.1.10 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 14.430/22.

2.1.11 A Emissora pagará à Cedente o Preço de Cessão em contrapartida à cessão dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, sendo que a Emissora somente será obrigada a pagar Preço de Cessão mediante o cumprimento das condições precedentes descritas no Contrato de Cessão.

2.1.12 As Partes estabelecem que, cumpridas as condições precedentes previstas no Contrato de Cessão, o pagamento do Preço de Aquisição (conforme definido no Contrato de Cessão) do Imóvel,

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

que inclui a Parcela A, será realizado pela Emissora no prazo definido na Escritura de Compra e Venda que não poderá ultrapassar 26 de setembro de 2025.

3 Características da Emissão e dos CRI

3.1 Aprovação Societária da Emissora e Características dos CRI

3.1.1 *Aprovação Societária da Emissora*. A presente Emissão e a Oferta não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do Artigo 29, Parágrafo Terceiro, do Estatuto Social aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 29 de novembro de 2024, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão realizada em 23 de maio de 2025 sob o nº 172.520/25-3, e publicada em 14 de maio de 2025.

3.1.2 *Características dos CRI.* Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

(i) *Número da Emissão dos CRI*: a presente Emissão corresponde à 490ª (quadringentésima nonagésima) emissão de CRI da Emissora;

(ii) *Número de Séries*: a Emissão será realizada em até 2 (duas) séries, em sistema de vasos comunicantes, ou seja, a quantidade de CRI emitida em uma das séries deverá ser abatida da quantidade total de CRI prevista neste Termo de Securitização, definindo a quantidade a ser alocada na outra série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão, observado que não haverá valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, sendo que qualquer uma das séries poderá não ser emitida ("**Sistema de Vasos Comunicantes**");

(iii) *Valor Total da Emissão*: o valor total da Emissão será de R$330.000.000,00 (trezentos e trinta milhões de reais), observado que o Valor Total da Emissão não poderá ser aumentado. Caso os CRI não sejam integralmente distribuídos no âmbito da Oferta, a Oferta será cancelada na forma do item (v) abaixo, não sendo admitida a distribuição parcial dos CRI;

(iv) *Quantidade de CRI*: serão emitidos 330.000 (trezentos e trinta mil) CRI, observado que a (a) quantidade de CRI a ser efetivamente emitida e alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, o valor de cada uma das parcelas integrantes da Parcela A1 e da Parcela A2 e de cada CCI, e será definida, a critério da Fiadora, em comum acordo com o Coordenador Líder, em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding; e (b) a Oferta será cancelada em caso de distribuição parcial dos CRI. A quantidade de CRI a ser emitida e alocada em cada uma das séries da emissão de CRI (e consequentemente, o valor final da Parcela A1 e da Parcela A2 e de cada CCI) será definida

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e serão formalizadas por meio de aditamento à Escritura de Compra e Venda, à Escritura de Emissão de CCI, ao Contrato de Cessão e a este Termo de Securitização, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Cedente, Devedora, da Fiadora da Emissora e/ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI;

(v) *Distribuição Parcial*: não será admitida distribuição parcial dos CRI no âmbito da Oferta. Caso não seja colocada a totalidade dos CRI no âmbito da Oferta, a Oferta não será efetivada, e as intenções de investimento serão automaticamente canceladas, sendo que os valores eventualmente recebidos a título de pagamento do Preço de Integralização serão restituídos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta. Todos os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida aos CRI;

(vi) *Valor Nominal Unitário*: o Valor Nominal Unitário dos CRI será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;

(vii) *Classe*: única;

(viii) *Atualização Monetária CRI IPCA I*: o Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I, conforme o caso, será atualizado monetariamente, nos termos da Cláusula 4.1.1 abaixo;

(ix) *Atualização Monetária CRI IPCA II*: o Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA II ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA II, conforme o caso, será atualizado monetariamente, nos termos da Cláusula 4.1.1 abaixo;

(x) *Remuneração dos CRI IPCA I e Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I*: os CRI IPCA I farão jus à Remuneração dos CRI IPCA I calculada e paga nos termos das Cláusulas 4.3 e 3.6 abaixo;

(xi) *Remuneração dos CRI IPCA II e Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II*: os CRI IPCA II farão jus à Remuneração dos CRI IPCA II calculada e paga nos termos das Cláusulas 4.4 e 4.7 abaixo;

(xii) *Preço de Integralização*: o preço de integralização dos CRI será o correspondente ao seu Valor Nominal Unitário ("**Preço de Integralização**"), na primeira data de integralização dos CRI, observado que em qualquer hipótese, ao Preço de Integralização poderá ser aplicado ágio ou deságio, a ser definido pelo Coordenador Líder, em conjunto com a Fiadora, se for o caso,

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma determinada série em cada Data de Integralização, em função de condições objetivas de mercado. A aplicação de ágio ou deságio poderá decorrer de condições como: (1) alteração na taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (Taxa SELIC); (2) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (3) alteração no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado mensalmente pelo IPCA, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma mesma série integralizados na Data de Integralização (conforme definida abaixo), nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160. Todos os CRI serão subscritos e integralizados em uma única data, na primeira data de integralização dos CRI (cada uma, uma "**Data de Integralização**"), sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI no Dia Útil imediatamente subsequente, sendo que, em tal caso, (i) o Preço de Integralização dos CRI IPCA I será o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA I, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização da respectiva série até a efetiva integralização dos CRI IPCA I; e (ii) o Preço de Integralização dos CRI IPCA II será o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA II, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização da respectiva série até a efetiva integralização dos CRI IPCA II;

(xiii) *Subscrição e Integralização dos CRI*: os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3.

(xiv) *Amortização dos CRI IPCA I*: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos neste Termo, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I será amortizado em uma parcela única, na Data de Vencimento dos CRI IPCA I, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I;

(xv) *Amortização dos CRI IPCA II*: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos neste Termo, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II será amortizado em uma parcela única, na Data de Vencimento dos CRI IPCA II, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I;

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

(xvi) *Regime Fiduciário*: será instituído o Regime Fiduciário pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430/22 e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

(xvii) *Quantidade de Patrimônio Separado*. o Patrimônio Separado é único;

(xviii) *Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira*: os CRI serão depositados para (a) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário, no CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada de acordo com os procedimentos da B3, conforme o caso. Não obstante o disposto na Cláusula 7.1 abaixo, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados. Desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, em especial, o artigo 4º, inciso I, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta;

(xix) *Data de Emissão dos CRI*: 15 de setembro de 2025;

(xx) *Prazo e Data de Vencimento dos CRI IPCA I*: os CRI IPCA I têm prazo de vencimento de 3.654 (três mil seiscentos e cinquenta e quatro) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 17 de setembro de 2035 ("**Data de Vencimento CRI IPCA I**"), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI previstas neste Termo;

(xxi) *Prazo e Data de Vencimento dos CRI IPCA II*: os CRI IPCA II têm prazo de vencimento de 7.305 (sete mil trezentos e cinco) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 15 de setembro de 2045 ("**Data de Vencimento CRI IPCA II**"), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI previstas neste Termo;

(xxii) *Local de Emissão dos CRI*: São Paulo – SP;

(xxiii) *Encargos Moratórios*: ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora aos Titulares dos CRI nos termos deste Termo de Securitização, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, Encargos Moratórios, sendo certo que, ele apenas se aplicará em caso de impontualidade, por culpa exclusiva da Emissora, no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI caso ela tenha recebido os recursos no Patrimônio Separado;

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

(xxiv) *Forma e Comprovação de Titularidade*: os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada **(a)** por extrato expedido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3, ou **(b)** por extrato emitido pelo Escriturador em nome de cada Titular dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3;

(xxv) *Locais e Método de Pagamento*: os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3, em qualquer Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, ou de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora;

(xxvi) *Atraso no Recebimento dos Pagamentos*: sem prejuízo no disposto no item (xxvii) abaixo, o não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente, observado o disposto no item (xxv) acima;

(xxvii) *Prorrogação dos Prazos*: considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos;

(xxviii) *Pagamentos*: os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula 5 abaixo;

(xxix) *Ordem de Alocação dos Pagamentos*: caso, em qualquer data, o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: (i) despesas do Patrimônio Separado, na proporção de cada um deles, (ii) eventuais Encargos Moratórios; (iii) Remuneração dos CRI; e (iv) amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado;

(xxx) *Garantias*: não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI;

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

(xxxi) *Garantia Flutuante*: não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;

(xxxii) *Coobrigação da Emissora*: não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI;

(xxxiii) *Subordinação*: não existe qualquer tipo de subordinação ou preferência entre os CRI das diferentes séries;

(xxxiv) *Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários*: o Imóvel listado no **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização;

(xxxv) *Cartório de Registro de Imóveis em que o Imóvel esteja registrado, Matrícula do Imóvel e Situação de Registro*: conforme indicados no **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização;

(xxxvi) *O Imóvel objeto do crédito têm "habite-se":* sim, conforme tabela constante do **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização;

(xxxvii) *O Imóvel está sob regime de incorporação nos moldes da Lei 4.591:* conforme tabela constante do **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização;

(xxxviii) *Código ISIN dos CRI IPCA I*: BRRBRACRIX88;

(xxxix) *Código ISIN dos CRI IPCA II*: BRRBRACRIX96;

(xl) *Utilização de Derivativos. não há;*

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

(xlii) *Classificação de Risco dos CRI*: a Devedora contratou Agência de Classificação de Risco, qual seja a Fitch Ratings Brasil Ltda., para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada anualmente a partir da Data de Emissão dos CRI durante toda a vigência dos CRI, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, §§ 10 e 11, da Resolução CVM 60. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: **(a)** manter contratada, por conta e ordem da Devedora, a Agência de Classificação de Risco para a atualização anual da classificação de

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

risco dos CRI, e **(b)** divulgar anualmente e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos dos Normativos ANBIMA. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página www.opeacapital.com/emissoes. Neste website, acessar "Ofertas em Andamento", selecionar "Certificado de Recebíveis Imobiliários da 490ª (Quadringentésima nonagésima) Emissão das 1ª e 2ª da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda., com Garantia Fidejussória da Rede D'Or São Luiz S.A.", e assim obter todos os documentos desejados), nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

(xliii) *Número de Ordem*. o presente Termo representa a emissão dos CRI sob o número de ordem 490; e

(xliv) *Revolvência*. não aplicável.

3.2 *Destinação dos Recursos*. O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do Preço de Cessão dos Créditos Imobiliários, representado pelas CCI.

3.2.1 Os valores obtidos, pela Cedente, com a cessão dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão utilizados livremente pela Cedente.

3.2.2 Conforme declarado no Contrato de Cessão e na declaração constante no **Anexo X** ao presente Termo, o Imóvel e os Créditos Imobiliários não foram vinculados a outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários pela Cedente e/ou Devedora.

3.3 *Vinculação dos Pagamentos*. Os Créditos do Patrimônio Separado e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI. Neste sentido, os Créditos do Patrimônio Separado, conforme aplicável:

(i) constituirão, no âmbito do presente Termo, Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;

(ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(iii) destinam-se exclusivamente, em sua integralidade, à liquidação dos CRI;

(iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser excutidos por quaisquer credores da

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

Emissora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos nos Prospectos; e

(v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo.

3.4 *Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários*. Nos termos do item 12 do Anexo I do Contrato de Cessão, a Devedora poderá, (i) a partir de 15 de setembro de 2027 (inclusive), no caso da Parcela A1, e (ii) a partir de 15 de setembro de 2028 (inclusive), no caso da Parcela A2, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Emissora e, consequentemente, dos Titulares dos CRI, realizar o pagamento antecipado (a) da totalidade da Parcela A1 (e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários IPCA I), (b) da totalidade da Parcela A2 (e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários IPCA II), ou (c) da totalidade da Parcela A1 e da totalidade da Parcela A2 (e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários), sendo vedado o pagamento antecipado parcial da Parcela A1 e/ou da Parcela A2 ("**Pagamento Antecipado Facultativo**"), observados os termos e condições estabelecidos no Contrato de Cessão.

3.4.1 Ocorrendo o Pagamento Antecipado Facultativo pela Devedora, a Emissora deverá utilizar os recursos recebidos para realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI IPCA I, dos CRI IPCA II ou da totalidade dos CRI, conforme o caso e nos mesmos termos do Pagamento Antecipado Facultativo ("**Resgate Antecipado dos CRI**").

3.4.2 Para realização do Pagamento Antecipado Facultativo, a Devedora deverá comunicar a Securitizadora, por escrito, informando **(i)** se o Pagamento Antecipado Facultativo compreenderá a totalidade dos Créditos Imobiliários, dos Créditos Imobiliários IPCA I ou dos Créditos Imobiliários IPCA II, conforme o caso; **(ii)** a data esperada para realização do Pagamento Antecipado Facultativo, observado o prazo de antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis e máximo de 22 (vinte e dois) Dias Úteis da data de comunicação; **(iii)** demais informações eventualmente necessárias para a realização do Pagamento Antecipado Facultativo, sendo certo que, a Emissora deverá em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento de referida comunicação, informar os Titulares dos CRI sobre o Resgate Antecipado dos CRI mediante publicação de comunicação de Resgate Antecipado dos CRI ou por meio do envio de tal comunicação de forma individual, dirigida a todos os Titulares de CRI("**Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI**"):

3.4.3 Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Pagamento Antecipado Facultativo, o valor devido pela Emissora será equivalente ao valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos 2 (dois) o que for maior:

(i) **(a)** Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I e/ou Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II, acrescido **(a)** da Remuneração dos CRI IPCA I e/ou

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

Remuneração dos CRI IPCA II, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I e/ou da CRI IPCA II imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); **(b)** Encargos Moratórios, se houver; e **(c)** de quaisquer obrigações pecuniárias referentes aos CRI IPCA I e/ou ao CRI IPCA II; ou

(ii) soma do valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de juros e amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI e da Remuneração dos CRI IPCA I e/ou da Remuneração dos CRI IPCA II aplicável, utilizando como taxa de desconto a Taxa de Desconto Base (conforme abaixo definida), acrescida exponencialmente do Fator Prêmio (conforme abaixo definido), calculado conforme fórmula abaixo, acrescido dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer obrigações pecuniárias referentes aos CRI IPCA I e/ou aos CRI IPCA II:

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

VP = somatório do valor presente das parcelas remanescentes de pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI e da Remuneração dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II;

C = fator acumulado das variações mensais dos números-índice utilizados, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II até a data do resgate, e calculado conforme definido na Cláusula 4 abaixo;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores futuros devidos dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II 2 e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II, conforme o caso;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II, sendo "n" um número inteiro;

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

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

$$FVPk = [((1 + Taxa\ de\ Desconto\ Base) * ((1 + Fator\ Prêmio))\text{^}(nk/252)]$$

Taxa de Desconto Base = taxa interna de retorno da NTN-B, com duration mais próxima a duration remanescente dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II na data do resgate, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do resgate;

Fator Prêmio =

$$[(1 + Spread)x(1 - \text{Prêmio de Resgate Antecipado}) - 1]$$

Spread = *spread* da Remuneração dos CRI IPCA I sobre a NTN-B 35 e da Remuneração dos CRI IPCA II sobre a NTN-B 45, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*;

Prêmio de Resgate Antecipado = equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento); e

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado dos CRI e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \frac{\sum_{k=1}^{n} nk\ x\ \left(\frac{VNEk}{FVPk}\right)}{VP} x \frac{1}{252}$$

3.5 Na Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI deverá constar: (i) a data do Resgate Antecipado dos CRI; (ii) menção ao valor do Resgate Antecipado dos CRI; (iii) se o Resgate Antecipado dos CRI corresponde à totalidade dos CRI ou à totalidade de uma das séries dos CRI; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI.

(i) Os CRI objeto do Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados.

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

(ii) A data para realização de qualquer Resgate Antecipado dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

(iii) Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI de uma determinada série observado que, para fins desta Cláusula, não será considerado resgate antecipado parcial o regate antecipado da totalidade de uma das séries dos CRI.

(iv) O Resgate Antecipado dos CRI deverá ser comunicado à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data do Resgate Antecipado dos CRI, sendo certo que o Resgate Antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

3.6 Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Pagamento Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos. Nos termos da cláusula 12 do Anexo I ao Contrato de Cessão, caso a Devedora e/ou a Fiadora tenham que acrescer qualquer valor aos pagamentos por elas devidos nos termos do item (x) da cláusula 4.2 do Contrato de Cessão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar o pagamento antecipado da totalidade da Parcela A1 e da Parcela A2 (e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários), sendo vedado o pagamento antecipado parcial da Parcela A1 e da Parcela A2. Tal pagamento poderá ser realizado a qualquer tempo e com comunicado à Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, ao Agente Fiduciário, ao Escriturador e ao Banco Liquidante de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis da data da proposta para o pagamento, informando **(a)** a data em que o pagamento dos Créditos Imobiliários será realizado; **(b)** descrição pormenorizada do fundamento para pagamento do tributo em questão; e **(c)** demais informações relevantes para a realização do pagamento antecipado da totalidade dos Créditos Imobiliários ("**Comunicação de Alteração de Tributos**" e "**Pagamento Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos**", respectivamente), observados os termos e condições estabelecidos no Contrato de Cessão.

3.6.1 Ocorrendo o Pagamento Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos pela Devedora, a Emissora deverá utilizar os recursos recebidos para realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI, e nos mesmos termos do Pagamento Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos ("**Resgate Antecipado dos CRI por Alteração de Tributos**"), sendo vedado o resgate parcial ou o resgate total de apenas uma das séries dos CRI, com o consequente cancelamento dos CRI que venham a ser resgatados.

3.6.2 Para realização do Resgate Antecipado dos CRI por Alteração de Tributos, a Emissora deverá, no Dia Útil seguinte ao recebimento da Comunicação de Alteração de Tributos, publicar um comunicado ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

os Titulares dos CRI, bem como informar a B3, o Agente Fiduciário e o Escriturador informando acerca do resgate antecipado dos CRI a ser realizado..

3.6.3 Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI por Alteração de Tributos decorrente do Pagamento Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos, os Titulares de CRI farão jus ao pagamento do equivalente **(a)** Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido **(a)** da Remuneração dos CRI IPCA I ou Remuneração dos CRI IPCA II, conforme o caso. calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I ou da CRI IPCA II imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); **(b)** Encargos Moratórios, se houver; e **(c)** de quaisquer obrigações pecuniárias referentes aos CRI IPCA I e/ou ao CRI IPCA II, conforme o caso, se houver, não sendo devido qualquer prêmio.

3.7 *Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI*. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar por escrito ("**Solicitação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado**") à Emissora que esta realize oferta facultativa de pagamento antecipado integral dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II, de acordo com os termos e condições previstos abaixo ("**Oferta Facultativa de Resgate Antecipado**").

3.7.1 Nesse caso, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da data de recebimento da Solicitação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, publicar comunicado ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos os Titulares dos CRI ("**Comunicado de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado**"), informando a respeito da realização da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI, bem como informar a B3, o Agente Fiduciário dos CRI e o Escriturador.

3.7.2 A Solicitação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado e, consequentemente, o Comunicado de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado deverão **(a)** conter os termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI, **(b)** indicar a data limite para os Titulares dos CRI, manifestarem à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, a intenção de aderirem a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI, prazo esse que deverá ser de no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da publicação ou envio, conforme o caso, do Comunicado de Resgate Antecipado ("**Prazo de Adesão**"), **(c)** o procedimento para tal manifestação; e **(d)** demais informações relevantes aos Titulares dos CRI, incluindo mas não se limitando se será oferecido prêmio (que poderá ser negativo e poderá ser distinto para cada uma das séries) pela Oferta Facultativa de Resgate Antecipado e se a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado está condicionada a qualquer evento.

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

3.7.3 Até o Dia Útil subsequente ao encerramento do Prazo de Adesão a Emissora comunicará à Devedora o número dos CRI que aderiram à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI e a Devedora deverá, dentro de até 3 (três) Dias Úteis, confirmar à Emissora a realização ou não do resgate antecipado, conforme os critérios estabelecidos na Solicitação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado.

3.7.4 Caso a Devedora confirme a intenção de realizar o resgate antecipado correspondente aos CRI que manifestaram a intenção de aderir à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI, a Devedora realizará o pagamento da Parcela A1 e/ou Parcela A2 em montante correspondente aos CRI objeto de resgate nos termos desta Cláusula ("**Valor do Resgate**") e a Emissora utilizará os recursos recebidos para realizar o resgate antecipado dos CRI que houverem aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI, na data do pagamento do Valor do Resgate, independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI os quais desde já autorizam a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e a B3 a realizar os procedimentos necessários a efetivação do resgate antecipado dos CRI.

3.8 O valor a ser pago em relação a cada dos CRI que forem considerados como tendo aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI será equivalente (i) ao Valor Nominal Unitário Atualizado do número de CRI IPCA I e/ou de CRI IPCA II que tiverem aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI, acrescido (ii) da Remuneração aplicável, calculada pro rata temporis desde a primeira data de integralização dos CRI, ou desde a data de pagamento da Remuneração da Parcela A1 ou Remuneração da Parcela A2 imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; (iii) se for o caso, de prêmio de resgate antecipado a ser oferecido à Emissora, a exclusivo critério da Devedora (que poderá ser negativo e poderá ser distinto para cada uma das séries); e (iv) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias referentes aos CRI IPCA I e/ou aos CRI IPCA II, conforme o caso, devidos e não pagos até a data do pagamento dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso, se houver.

3.9 A Emissora deverá, com antecedência, mínima, de 3 (três) Dias Úteis da data do efetivo resgate, comunicar ao Escriturador, ao Agente de Liquidação e à B3 sobre a realização da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI.

3.10 Os CRI resgatados antecipadamente na forma desta Cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

4 Atualização Monetária dos CRI, Remuneração dos CRI e Pagamento da Remuneração dos CRI

4.1 Atualização Monetária dos CRI e Remuneração dos CRI

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

4.1.1 O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I e os CRI IPCA II serão atualizados monetariamente pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira data de integralização dos CRI, inclusive, calculada de forma exponencial e pro rata temporis por Dias Úteis, desde a primeira data de integralização dos CRI até a data do efetivo pagamento ("**Atualização Monetária**"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II, ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I, e dos CRI IPCA II, conforme o caso ("**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I**" e "**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II**", respectivamente) a ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário da respectiva Série após incorporação de juros e/ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = fator acumulado das variações mensais dos números-índice utilizados, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^{n} \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

onde:

k = número de ordem de NIk, variando de 1 até n;

n = número total de números – índice considerados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro;

NIk = valor do número-índice referente ao IPCA do mês imediatamente anterior ao mês de atualização. Após a respectiva Data de Aniversário, o "Nik" corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do mês de atualização. Por exemplo, para a primeira Data de Aniversário, que será no dia 15 de outubro de 2025, será utilizado o número-índice relativo ao mês de setembro de 2025, divulgado no mês outubro de 2025;

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

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

dup = número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive) e a data de cálculo da atualização exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do preço, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última (inclusive) e próxima Data de Aniversário (exclusive), sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário, "dut" será igual a 22 (vinte e dois) dias úteis;

sendo que:

(i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;

(iii) considera-se como "Data de Aniversário" todo dia 15 (quinze) de cada mês ou o Dia Útil subsequente, caso dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil;

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

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

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

Para fins de cálculo da Atualização Monetária, define-se "**Período de Capitalização**" como o intervalo de tempo que se inicia (i) na primeira data de integralização dos CRI (inclusive) e termina na primeira Data de Aniversário dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso, ou (ii) na Data de Aniversário imediatamente anterior dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso (inclusive) e termina na próxima Data de Aniversário dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento.

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

Se até a Data de Aniversário dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II o NIk não houver sido divulgado, deverá ser utilizado em substituição a NIk na apuração do Fator "C" um número-índice projetado calculado com base na última projeção disponível divulgada pela ANBIMA ("**Número Índice Projetado**" e "**Projeção**", respectivamente) da variação percentual do IPCA, mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$$NI_{kp} = NI_{k-1} \times (1 + Projeção)$$

onde:

NIkp = Número Índice Projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

Projeção = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização;

O Número Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre os Titulares de CRI e a Securitizadora quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável; e

O número índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverá ser utilizado considerando idêntico o número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

4.2 Indisponibilidade do IPCA

4.2.1 Na hipótese de limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação do IPCA aos CRI, e consequentemente à Parcela A, por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para o IPCA ou (ii) havendo um substituto legal para o IPCA, extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA à Parcelas A ou aos CRI, por proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de limitação e/ou não divulgação do substituto legal do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar, em comum acordo com a Devedora e a Fiadora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de Remuneração dos CRI e, consequentemente, da Parcela A1 e/ou da Parcela A2 a ser

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de atualização monetária da Parcela A1 e/ou da Parcela A2 e, consequentemente, dos CRI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à Parcela A1 e/ou à Parcela A2 e, consequentemente dos CRI, previstas nos Documentos da Operação, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, a Fiadora e a Securitizadora quando da deliberação do novo parâmetro de Atualização Monetária.

4.2.2 Caso o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à Parcela A1 e/ou à Parcela A2 e, consequentemente, aos CRI.

4.2.3 Caso, na Assembleia Especial de Titulares de CRI prevista acima, não haja acordo sobre a nova Atualização Monetária entre a Devedora, a Fiadora e a Securitizadora ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, será considerado para fins de Atualização Monetária o último IPCA divulgado oficialmente.

4.3 *Remuneração dos CRI IPCA I*: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado à maior taxa entre ("**Taxa Teto CRI IPCA I**"): **(i)** o percentual correspondente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2035 ("**NTN-B 35**"), conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de spread negativo equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 7,05% (sete inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA I ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração dos CRI IPCA I**"). A Remuneração dos CRI IPCA I será calculada conforme fórmula abaixo:

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

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

Onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI IPCA I devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator Juros = sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

"*Taxa*" = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, na forma decimal, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser fixada na data do Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso, limitada à Taxa-Teto CRI IPCA I;

DP = corresponde ao número de Dias Úteis entre **(i)** a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA I, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou **(ii)** a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive; e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

(i) O fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

4.4 *Remuneração dos CRI IPCA II*: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado à maior taxa entre ("**Taxa Teto CRI IPCA II**"): **(i)** o percentual correspondente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2045 ("**NTN-B 45**"), conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de spread negativo equivalente a 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 7,10% (sete inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA II ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração dos CRI IPCA II**"). A Remuneração dos CRI IPCA II será calculada conforme fórmula abaixo:

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

Onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI IPCA II devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator Juros = sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

"*Taxa*" = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, na forma decimal, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser fixada na data do Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso, limitada à Taxa-Teto CRI IPCA II;

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

DP = corresponde ao número de Dias Úteis entre **(i)** a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA II, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou **(ii)** a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive; e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

(iv) O fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

4.5 O "**Período de Capitalização**" significa o intervalo de tempo que se inicia (i) na primeira Data de Integralização (inclusive) dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso, e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização IPCA, ou (ii) na data do último pagamento efetivo da Remuneração dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso (inclusive) e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, 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 IPCA I ou a Data de Vencimento dos CRI IPCA II, conforme o caso.

4.6 *Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I*: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo, a Remuneração dos CRI IPCA I será paga nas datas de pagamento constantes do **Anexo III** a este Termo ("**Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I**").

4.7 *Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II*: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo, a Remuneração dos CRI IPCA II será paga nas datas de pagamento constantes do **Anexo IV** a este Termo ("**Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II**").

5 Pagamentos dos Créditos Imobiliários

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

5.1 Pagamentos: Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado. Conforme definido neste Termo de Securitização, na Escritura de Compra e Venda e no Contrato de Cessão, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, nos termos, deste Termo de Securitização, da Escritura de Compra e Venda e do Contrato de Cessão, serão depositados na Conta do Patrimonio Separado pela Devedora até às 10:00 horas (inclusive) na respectiva data de pagamento prevista no **Anexo III ou Anexo IV** a este Termo de Securitização e/ou da data em que forem devidos nos termos da Escritura de Compra e Venda e do Contrato de Cessão, conforme aplicável. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta do Patrimônio Separado até o referido horário, esta não será capaz de operacionalizar, via Agente de Liquidação e Escriturador, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares dos CRI, devidos por força deste Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades e descumprimento de obrigações a ela imputadas e a Devedora será responsabilizada pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.

6 Condições Precedentes de Integralização dos CRI

6.1 Conforme previsto no Contrato de Cessão, o pagamento do Preço de Cessão e a integralização dos CRI estará condicionada ao cumprimento de determinadas condições precedentes, conforme refletidas abaixo:

(a) perfeita formalização do aditamento da Escritura de Compra e Venda previsto na Cláusula 5.3.(ii) do referido documento, do Contrato de Cessão, da Escritura de Emissão de CCI, e do Termo de Securitização, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes, presumindo-se já obtidas eventuais aprovações de cotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto;

(b) registro deste Termo de Securitização na B3, pela Emissora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 26 da Lei n.º 14.430 e sua respectiva custódia na Instituição Custodiante conforme previsto nos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60;

(c) registro do Contrato de Cessão no Cartório RTD;

(d) implementação integral de todas as condições precedentes definidas e dispostas no Contrato de Distribuição;

(e) depósito das CCI na B3 em nome da Securitizadora;

(f) obtenção de todas as aprovações societárias e obtenção de todas as respectivas atas necessárias para a formalização dos Documentos da Operação pela Cedente, pela Emissora, pela Fiadora e pela Devedora;

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

(g) registro para colocação e negociação dos CRI junto à B3;

(h) registro da Oferta dos CRI junto à CVM;

(i) subscrição e integralização da totalidade dos CRI;

(j) verificação de que quaisquer declarações dadas pela Emissora, pela Cedente, pela Fiadora e pela Devedora no Contrato de Cessão, na Escritura de Compra e Venda e nos demais Documentos da Operação não sejam insuficientes, incorretas, imprecisas, inconsistentes e desatualizadas ou tenham sido modificadas, através da declaração de veracidade a ser assinada pela Emissora, pela Fiadora e pela Devedora na data de liquidação dos CRI;

(k) recebimento, pela Securitizadora, de lista de auditoria legal atestando a conclusão da diligência jurídica da Operação realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, em termos satisfatórios à Securitizadora, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações deste tipo;

(l) recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelo assessor legal da Securitizadora, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora, a seu exclusivo critério, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas; e

(m) encaminhamento, pelos assessores legais contratados pela Emissora de opinião legal referente aos Documentos da Operação e à Oferta emitida, observado o disposto no Contrato de Distribuição.

7 Forma de Distribuição dos CRI

7.1 Os CRI serão objeto de distribuição pública, sendo certo que a Oferta será registrada na CVM sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", e artigo 27, inciso II, da Resolução CVM 160 e do artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, sob o regime melhores esforços de colocação para os CRI, nos termos deste Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, da Resolução CVM 60, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observado o plano de distribuição constante do Contrato de Distribuição.

7.2 Tendo em vista o rito e que o público-alvo da Oferta é composto exclusivamente pelos Investidores, conforme Cláusula 7.1 acima, **(i)** a Oferta contará com a apresentação de Prospectos e Lâmina da Oferta, para sua realização, sendo certo que a CVM não realizou ou realizará a análise prévia de tais documentos e dos demais documentos da Oferta nem de seus termos e condições; e **(ii)** devem ser

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

observadas as restrições de negociação dos CRI previstas na Resolução CVM 160, na Resolução CVM 60 e no item 3.1.2, item (xviii), acima.

7.3 O atendimento cumulativo das Condições Precedentes é condição necessária para a liquidação dos CRI, sendo certo que caso a Oferta 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, 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.

7.4 Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a distribuição dos CRI junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e (ii) a divulgação do Anúncio de Início de distribuição dos CRI e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

7.4.1 Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro da Oferta, o Coordenador Líder disponibilizará ao público o Prospecto Preliminar, precedido da divulgação do Aviso ao Mercado.

7.4.2 Não será admitida distribuição parcial dos CRI no âmbito da Oferta. Caso não seja colocada a totalidade dos CRI no âmbito da Oferta, a Oferta não será efetivada, e as intenções de investimento serão automaticamente canceladas, sendo que os valores eventualmente recebidos a título de pagamento do Preço de Integralização serão restituídos, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos encargos incidentes no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta, observados os procedimentos da B3 com relação aos CRI que estejam custodiados eletronicamente na B3.

7.4.3 Todos os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida aos CRI.

7.5 Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, a subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro ("**Prazo Máximo de Colocação**"). Após encerramento do prazo estipulado para a

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, o que ocorrer primeiro, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento da Oferta, nos Meios de Divulgação.

7.6 Para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso IX, da Resolução CVM 60, será formalizada a declaração da Emissora acerca da instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários. Adicionalmente, serão formalizadas as declarações a serem emitidas pelo Coordenador Líder, nos termos do Prospecto preliminar, e pela Emissora, nos termos do **Anexo V** ao presente Termo de Securitização, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas nos Prospectos e no presente Termo de Securitização.

7.7 A Emissão foi submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco. A classificação de risco da emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, sendo que o serviço prestado pela Agência de Classificação de Risco, observado o disposto abaixo, não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, §§ 10 e 11, da Resolução CVM 60, devendo ser atualizada anualmente, no decorrer do ano-calendário, a partir da Data de Emissão dos CRI, de acordo com o disposto no artigo 33, §§ 10 e 11, da Resolução CVM 60. A Emissora, neste ato, se obriga a encaminhar à CVM e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 10 (dez) Dias Úteis do seu recebimento, o relatório de classificação de risco atualizado, além de se comprometer a colocar os respectivos relatórios à disposição do Agente Fiduciário dos CRI, da B3 e dos Titulares dos CRI, em seu site (www.opeacapital.com), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento e dar ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada, nos termos da legislação e regulamentação aplicável**.**

7.7.1 A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída por qualquer uma das seguintes empresas, a qualquer tempo e a critério da Emissora, sem necessidade de Assembleia Especial de Titulares de CRI: **(i)** Moody's América Latina Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.101.919/0001-05; **(ii)** Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40; e **(iii)** Fitch Ratings Brasil Ltda. inscrita no CNPJ sob o nº01.813.375/0002-14.

7.7.2 A Agência de Classificação de Risco fará jus a seguinte remuneração (i) uma parcela única no valor de R$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais); e (ii) parcelas anuais no valor de R$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais), para fins de monitoramento do rating, sendo certo que o valor de acompanhamento será corrigido anualmente pelo IPCA-IBGE.

8 Formador de Mercado

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

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

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

9 Escrituração

9.1 O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, em nome de cada Titular de CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, em nome de cada Titular de CRI.

9.2 O Escriturador poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Titulares dos CRI, nas hipóteses previstas na Cláusula 12.1 abaixo.

10 Agente de Liquidação

10.1 O Agente de Liquidação foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio da B3.

10.2 O Agente de Liquidação poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, nas hipóteses previstas na Cláusula 12.1 abaixo.

11 Auditor Independente do Patrimônio Separado

11.1 O Auditor Independente do Patrimônio Separado, foi contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60.

11.2 O Auditor Independente do Patrimônio Separado foi escolhido com base na qualidade de seus serviços e sua reputação ilibada.

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

11.3 O Auditor Independente do Patrimônio Separado prestará serviços à Emissora e não será responsável pela verificação de lastro dos CRI.

12 Substituição dos Prestadores de Serviço

12.1 O Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado poderão ser substituídos automaticamente, sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial de Titulares de CRI, nas seguintes hipóteses: (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora ou prestação de serviços de forma insatisfatória, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento; (ii) na superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração, do contrato de custódia ou do contrato celebrado com o Auditor Independente; (iii) caso o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de descredenciamento do Escriturador, da Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado para o exercício da atividade de escrituração ou custódia de valores mobiliários e de auditoria independente, conforme aplicável; (v) se o Escriturador, a Instituição Custodiante, Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 10 (dez) dias, ou por período inferior, após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador, o Custodiante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento ou desde que impacte negativamente os Titulares dos CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador, pelo Custodiante, pelo Agente de Liquidação e/ou pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado; (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, à Instituição Custodiante, ao Agente de Liquidação e/ou ao Auditor Independente do Patrimônio Separado nos respectivos prazos, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência; (viii) de comum acordo entre o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado e a Emissora, por meio de notificação prévia da Emissora, do Escriturador, da Instituição Custodiante, do Agente de Liquidação ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado, com, pelo menos, 5 (cinco) dias de antecedência; e (ix) no caso de fim da vigência do contrato celebrado com o Escriturador, a Instituição Custodiante, Agente de Liquidação ou Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme o caso.

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

12.1.1 Nos casos previstos na Cláusula 12.1 acima, o novo Escriturador, Instituição Custodiante, Agente de Liquidação e/ou Auditor Independente do Patrimônio Separado devem ser contratados pela Emissora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis, observado o dever do Escriturador, do Instituição Custodiante, do Agente de Liquidação ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado de manter a prestação dos serviços até sua efetiva substituição.

12.1.2 Este Termo de Securitização será objeto de aditamento para refletir as substituições de que tratam as Cláusulas acima enumeradas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de tais substituições.

12.1.3 A substituição dos auditores independentes deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário, à B3 e à Superintendência de Supervisão de Securitização (SSE).

13 Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários e Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI

13.1 *Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI*. Ocorrendo a declaração do vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários e/ou um Evento de Multa Indenizatória na forma prevista nas Cláusulas abaixo, a Devedora estará obrigada a pagar antecipadamente o saldo remanescente da Parcela A e a Emissora, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o consequente cancelamento dos CRI resgatados

13.2 *Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários*. A Securitizadora poderá considerar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 13.2.1 e 13.2.2 abaixo, e observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura, (cada evento, um "**Evento de Inadimplemento**").

13.2.1 São eventos de inadimplemento que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários ("**Eventos de Inadimplemento Automático**"), conforme previstos no item 14.1 do anexo I do Contrato de Cessão:

(i) inadimplemento, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de qualquer obrigação pecuniária relativa aos Créditos Imobiliários, na data de pagamento, não sanado no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;

(ii) invalidade, nulidade ou inexequibilidade da Escritura de Compra e Venda e/ou de qualquer de suas respectivas disposições (inclusive em razão de questionamento judicial, pela Devedora, pela Fiadora e/ou por qualquer das Afiliadas) que afetem de maneira relevante os direitos dos titulares dos CRI, desde que tal invalidade, nulidade ou inexequibilidade seja declarada em decisão judicial transitada em julgado;

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

(iii) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou da Fiadora, exceto se em decorrência de uma operação societária que não constitua um Evento de Inadimplemento;

(iv) (a) decretação de falência da Devedora e/ou da Fiadora; (b) pedido de autofalência formulado pela Devedora e/ou pela Fiadora; (c) pedido de falência da Devedora e/ou da Fiadora, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (d) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou procedimento judicial equivalente em outra jurisdição visando à repactuação de dívidas da Devedora e/ou da Fiadora, independentemente do deferimento do respectivo pedido e jurisdição; e

(v) vencimento antecipado de qualquer Obrigação Financeira da Devedora e/ou da Fiadora e/ou de qualquer Controlada Relevante da Fiadora (ainda que na condição de garantidora, desde que tal vencimento antecipado ocorra por ato ou omissão de tal garantidora), que seja dívida bancária ou operação de mercado de capitais, local ou internacional, em montante igual ou superior a R$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da data de emissão dos CRI, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo vencimento antecipado, tal Obrigação Financeira (a) for integralmente paga ou renegociada junto ao respectivo credor, ou (b) tiver sua exigibilidade suspensa por decisão judicial.

13.2.2 São Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento não automático das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários ("**Eventos de Inadimplemento Não Automático**"), conforme previstos no item 14.2 do anexo I do Contrato de Cessão:

(i) inadimplemento, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Compra e Venda ou no Contrato de Cessão, não sanado no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data do recebimento pela Devedora e/ou pela Fiadora de comunicação por escrito acerca do referido inadimplemento, a ser enviada pelo pela Securitizadora ou Agente Fiduciário dos CRI, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica para qualquer dos demais Eventos de Inadimplemento;

(ii) cisão, fusão, incorporação da Devedora e/ou da Fiadora (somente quando a Devedora e/ou a Fiadora for a incorporada) exceto: (a) se não resultar em uma Transferência de Controle (sendo certo que, em caso de cisão da Devedora e/ou da Fiadora, a parcela cindida (ou sociedade que incorpora-la) torne-se fiadora solidariamente responsável com a Devedora e Fiadora pela integralidade dos Créditos Imobiliários, nos mesmos termos da Fiança, mediante aditamento aos Documentos da Operação); (b) se previamente autorizado por titulares de CRI representando, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação; (c) se tratar-se da incorporação da Devedora pela Fiadora ou por qualquer sociedade Controlada pela Fiadora; ou (d) for

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

assegurado aos titulares de CRI que o desejarem, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contados da data de publicação das atas dos atos societários relativos à consumação da operação, o resgate dos CRI de que forem titulares, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como eventuais Encargos Moratórios devidos e não pagos;

(iii) ocorrência de uma Transferência de Controle, exceto se os titulares de CRI forem integralmente resgatados até 10 (dez) Dias Úteis após verificado tal evento, na forma da Cláusula 3.4 acima (não se aplicando, em tal caso, qualquer restrição relativa à data a partir da qual tal Resgate Antecipado dos CRI pode ocorrer);

(iv) redução de capital social da Devedora e/ou da Fiadora, exceto: (a) para a absorção de prejuízos; (b) em decorrência da necessidade de adequação das demonstrações financeiras individuais da Devedora e/ou da Fiadora e/ou das Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Fiadora como resultado da alteração das regras contábeis aplicáveis à preparação das demonstrações financeiras individuais da Devedora e/ou da Fiadora e/ou das Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Fiadora, observado que, neste caso, será respeitado o artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações; ou (c) se previamente autorizado por titulares de CRI representando, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações;

(v) alteração do objeto social da Devedora e/ou da Fiadora, conforme disposto em seu contrato ou estatuto social vigente na data de emissão dos CRI, exceto se não resultar em exclusão de suas atividades principais de seu objeto social;

(vi) descumprimento de qualquer decisão judicial transitada em julgado e/ou de qualquer decisão arbitral não sujeita a recurso em face da Devedora e/ou pela Fiadora, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ R$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da data de emissão dos CRI, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas,

(vii) exceto se, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do referido descumprimento, o mesmo for sanado pela Devedora e/ou pela Fiadora, conforme o caso;

(viii) transformação da forma societária da Fiadora de modo que a Fiadora deixe de ser uma sociedade por ações, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(ix) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora e/ou pela Fiadora na Escritura de Compra e Venda e no Contrato de Cessão são falsas, enganosas,

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

incompletas, inconsistentes ou incorretas (em qualquer de tais casos, em qualquer aspecto relevante);

(x) distribuição e/ou pagamento, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do contrato ou estatuto social da Devedora ou da Fiadora vigente na data de emissão dos CRI, caso (a) a Devedora e/ou a Fiadora estejam em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas na Escritura de Compra e Venda ou no Contrato de Cessão; ou (b) tenha ocorrido e esteja vigente qualquer Evento de Inadimplemento; ou

(xi) decretação de falência de qualquer Controlada Relevante; (b) pedido de autofalência formulado por qualquer Controlada Relevante; (c) pedido de falência de qualquer Controlada Relevante, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (d) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou procedimento judicial equivalente em outra jurisdição visando à repactuação de dívidas de qualquer Controlada Relevante, independentemente do deferimento do respectivo pedido ou da jurisdição.

13.2.3 Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automático, nos termos da Cláusula 13.2.1 acima (observados os respectivos prazos de cura, se houver), as obrigações tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

13.2.4 Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento Não Automático previstos na Cláusula 13.2.2 acima, não sanados dentro dos prazos de curas apontados acima, a Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis, deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI que será regida de acordo com a Cláusula 19 abaixo, em especial a previsão da Cláusula 19.7 abaixo. Se, na referida Assembleia Especial de Titulares de CRI, os Titulares dos CRI decidirem por não considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Parcela A, os CRI não vencerão antecipadamente; caso contrário, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente, da referida Assembleia Especial de Titulares de CRI, a Securitizadora deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI.

13.2.5 Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Parcela A, a Devedora e/ou a Fiadora obrigam-se a pagar, o valor da Parcela A ou saldo o valor da Parcela A, acrescido da respectiva Remuneração, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

for o caso, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Devedora e a Fiadora receberem comunicado por escrito da Securitizadora nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Nas hipóteses de vencimento antecipado previstas acima, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI IPCA I ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI IPCA II imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, **(2)** sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e **(3)** dos valores devidos aos Titulares dos CRI ser realizado na data do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao vencimento antecipado das obrigações da Parcela A observado o disposto na Cláusula 5.1 deste Termo.

13.2.6 A Devedora e a Fiadora obrigaram-se, nos termos da Escritura de Compra e Venda, a fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI e à Emissora, no prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis, contados da data de conhecimento da ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento, informações a respeito do referido inadimplemento. O descumprimento desse dever pela Devedora e/ou pela Fiadora não impedirá o Agente Fiduciário dos CRI ou a Emissora, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstos na legislação aplicável, bem como na Escritura de Compra e Venda, e no Contrato de Cessão, conforme o caso, inclusive convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre eventual Evento de Inadimplemento Não Automático, ou declarar o vencimento antecipado no caso de Eventos de Inadimplemento Automático.

13.2.7 A B3 deverá ser comunicada, por meio de correspondência do Agente Fiduciário dos CRI, com cópia ao Escriturador, ao Agente de Liquidação e à Emissora, da ocorrência do vencimento antecipado, imediatamente após a declaração do vencimento antecipado das pagamento da Parcela A, sendo certo que o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

13.3 *Eventos de Multa Indenizatória*. Uma vez concluída a cessão dos Créditos Imobiliários e o correspondente pagamento do Preço de Cessão, nos termos do Contrato de Cessão, ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória (conforme abaixo definido) previstos na Cláusula 13.3.1 abaixo, a Devedora e/ou Fiadora estarão obrigadas a pagar indenização à Emissora, em valor equivalente ao saldo devedor dos Créditos Imobiliários, incluindo o valor da Parcela A1 e da Parcela A2, ou saldo do valor da Parcela A1 e Parcela A2 acrescido da Remuneração da Parcela A1 e da Remuneração da Parcela A2, conforme o caso, desde a primeira data de integralização dos CRI ou

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Devedora e a Fiadora receberem comunicado por escrito da Securitizadora nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios ("**Multa Indenizatória**") e a Securitizadora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o consequente cancelamento dos CRI que venham a ser resgatados. Para fins de esclarecimento, a indenização de que trata esta Cláusula, (i) à Emissora será devida independentemente de culpa ou dolo da Devedora e/ou Fiadora na ocorrência do Evento de Multa Indenizatória; ; e (ii) a Cedente estará obrigada a devolver o valor integral do Preço de Cessão devidamente corrigido pelo IPCA acumulado desde a data original de seu pagamento até a data de sua efetiva devolução, observado que, em razão da obrigação disposta no item (i) imediatamente acima, tal devolução será devida pela Cedente exclusiva e integralmente à Devedora e/ou à Fiadora (as quais, mediante pagamento da Multa Indenizatória, sub-rogar-se-ão em todos os direitos da Emissora decorrentes do Contrato de Cessão em face da Cedente).

13.3.1 São eventos de multa indenizatória que acarretam a obrigação de pagamento da Multa Indenizatória ("**Eventos de Multa Indenizatória**"): (i) resolução ou rescisão da Escritura de Compra e Venda após o pagamento do Preço de Cessão; (ii) inexistência, invalidade ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários, por qualquer motivo, inclusive a perda de objeto da Escritura de Compra e Venda; ou (iii) desapropriação, evicção ou perda da propriedade do Imóvel, por qualquer motivo, que em qualquer caso resulte no não recebimento, pela Securitizadora, dos valores devidos a título dos Créditos Imobiliários na forma do anexo I do Contrato de Cessão.

13.3.2 Caso a Securitizadora receba, nos termos do Contrato de Cessão, a notificação de ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, ou os verifique diretamente, a Emissora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis, notificar a Devedora e/ou a Fiadora, conforme o caso, para que realizem o pagamento dos valores previstos na Cláusula 13.3 acima, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento de referida notificação ("**Notificação Multa Indenizatória**").

13.3.3 Nas hipóteses de Multa Indenizatória previstas acima, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI IPCA I ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI IPCA II imediatamente anterior, conforme o caso, até

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

a data do efetivo pagamento, **(2)** sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e **(3)** dos valores devidos aos Titulares dos CRI ser realizado na data do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao vencimento antecipado das obrigações da Parcela A observado o disposto na Cláusula 5.1 deste Termo.

13.3.4 A B3 deverá ser comunicada, por meio de correspondência do Agente Fiduciário dos CRI, com cópia ao Escriturador, ao Agente de Liquidação e à Emissora, da ocorrência do resgate antecipado, imediatamente após o envio da Notificação Multa Indenizatória, sendo certo que o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

14 Garantias

14.1 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. Os Créditos Imobiliários e as CCI contarão com garantia de Fiança, nos termos da Escritura de Compra e Venda.

14.2 Nos termos da Escritura de Compra e Venda, a Fiadora prestou fiança, em caráter irrevogável e irretratável, de forma solidária, entre si e com a Devedora, em garantia a todas as Obrigações Garantidas, nos termos do artigo 818 do Código Civil e do artigo 43-A da Resolução CVM 60, obrigando-se como devedora solidária e principal pagadores com relação a todas as Obrigações Garantidas, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas ("**Fiança**").

14.3 A Fiadora, na condição de devedora solidária e principal pagadora, juntamente com a Devedora, perante a Securitizadora, para o adimplemento das Obrigações Garantidas constantes na Escritura de Compra e Venda, assinou a Escritura de Compra e Venda e declarou estar ciente quanto a outorga da presente garantia, aceitando todos os termos, condições e responsabilidades que daí advenham, sem a existência de qualquer benefício de ordem e/ou de divisão entre a Devedora e a Fiadora.

15 Obrigações da Emissora

15.1 *Fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora*: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora mediante publicação no jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, ou em outro jornal que vier a substituí-lo, assim como informar em até 2 (dois) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de comunicação por escrito.

15.2 *Relatório Mensal*: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal e enviá-lo ao Agente

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

Fiduciário dos CRI e à Agência de Classificação de Risco até o 15º (décimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI aos CRI.

15.3 O referido relatório mensal deverá incluir:

(i) data de Emissão dos CRI;

(ii) saldo devedor dos CRI;

(iii) critério de atualização monetária dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II;

(iv) valor pago aos Titulares dos CRI no ano;

(v) data de vencimento final dos CRI;

(vi) valor recebido da Devedora; e

(vii) saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI.

15.4 *Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais*: Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário dos CRI pela Emissora.

15.5 *Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas*: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário dos CRI e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção, precisão, atualidade e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário dos CRI, declarando que estes se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

15.5.1 A Emissora declara, sob as penas da lei, que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

15.6 *Dever de Diligência*. Nos termos do artigo 60 da Resolução CVM 60, a Emissora adotou e deverá adotar, durante todo o prazo de vigência dos CRI, diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado possuem:

(i) recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados;

(ii) quando se tratar de custodiante ou de entidade registradora, sistemas de liquidação, validação, controle, conciliação e monitoramento de informações que assegurem um

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

tratamento adequado, consistente e seguro para os direitos creditórios nele custodiados ou registrados; e

(iii) regras, procedimentos e controles internos adequados à Emissão.

15.6.2 A Emissora fiscalizou e deverá fiscalizar, durante todo o prazo de vigência dos CRI, os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsável perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da operação de securitização.

15.7 *Fornecimento de Informações Relativas às CCI*: A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente.

15.7.1 A Emissora obriga-se, ainda, a (i) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário dos CRI, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente; (ii) encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, e divulgar em seu *website*, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; e (iii) informar ao Agente Fiduciário dos CRI a ocorrência de quaisquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a declaração de vencimento antecipado das obrigações da Parcela A, previstos na Escritura de Compra e Venda e no Contrato de Cessão e/ou nos demais documentos da Emissão, em até 2 (dois) dias após a ciência da sua ocorrência, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

15.7.2 A Emissora obriga-se a enviar ao Agente Fiduciário dos CRI todos os dados financeiros, o organograma e atos societários necessários, nos termos exigidos pelos normativos da CVM e declaração atestando o cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes da Emissão, conforme o disposto na Cláusula 15.7.3 abaixo, necessários à realização do relatório anual previsto na Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual. O organograma de seu grupo societário deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, as sociedades sob Controle comum, as coligadas, e as sociedades integrantes do bloco de controle da Emissora, conforme aplicável, no encerramento de cada exercício social.

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

15.7.3 A Emissora obriga-se a fornecer, anualmente, à época do relatório anual, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo; e a (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

15.7.4 A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3, sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário dos CRI de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário dos CRI.

15.8 A Emissora, neste ato, declara que:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) na Data de Integralização, será a legítima e única titular dos respectivos Créditos Imobiliários;

(v) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;

(vi) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;

(vii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções; e

(viii) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

15.9 A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, o Agente Fiduciário dos CRI caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

15.10 Sem prejuízo das demais obrigações contidas nesta Cláusula, a Emissora se obriga a:

(i) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem:

(a) controles de presenças das atas de Assembleia Especial de Titulares de CRI ;

(b) os relatórios do Auditor Independente do Patrimônio Separado sobre as suas demonstrações financeiras e sobre o Patrimônio Separado;

(c) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas aos CRI; e

(d) cópia da documentação relativa às operações vinculadas aos CRI;

(ii) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM;

(iii) manter os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, decorrentes da Escritura de Compra e Venda vinculados aos CRI:

(a) registrados em entidade registradora; ou

(b) custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;

(iv) elaborar e divulgar as informações previstas na Resolução CVM 60;

(v) convocar e realizar a Assembleia Especial de Titulares de CRI, assim como cumprir suas deliberações;

(vi) observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora, assim como para o Patrimônio Separado, conforme disposto na regulamentação específica, sendo que em caso de substituição do Auditor Independente em razão da regra de rodízio, a Emissora deverá atualizar as informações aplicáveis previstas neste Termo de Securitização, providenciando o seu aditamento, caso aplicável; e

(vii) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Termo.

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

16 Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado

16.1 Na forma da Lei 11.076/04, do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430/22 e nos termos deste Termo, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do **Anexo IX** deste Termo de Securitização.

16.2 Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, conforme o caso, em caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos referidos Créditos, aos CRI objeto da Emissão, conforme características descritas abaixo, de forma que todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora.

16.2.1 Os Créditos do Patrimônio Separado são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora nem com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI, e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI ou a amortização integral da Emissão a que estejam afetados, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430/22, admitida para esse fim a dação em pagamento ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial, conforme termos e condições previstos neste Termo de Securitização, se aplicável.

16.2.2 O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI, conforme aplicável, e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430/22.

16.3 Na forma dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430/22, os Créditos do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

16.4 A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

Créditos Imobiliários representados pelas CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI.

16.4.1 Para fins do disposto nos artigos 33 a 35 da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

(i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI e seus eventuais aditamentos, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante;

(ii) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão de responsabilidade da Emissora; e

(iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, sendo que a Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários inadimplidos, desde que a contratação ocorra em benefício dos Titulares dos CRI, sendo certo que os encargos da referida contratação serão de responsabilidade do Patrimônio Separado, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos valores devidos pela Devedora; e (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

16.5 A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

16.6 Não obstante o disposto no § 4º do artigo 27 da Lei 14.430/22, a Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

16.7 A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

16.8 A Assembleia de Titulares dos CRI deverá ser convocada 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

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

realizadas no mesmo dia, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI, conforme inciso I, § 3º, do artigo 30 da Lei 14.430 e do artigo 28 da Resolução CVM 60; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme inciso II, § 3º, do artigo 30 da Lei 14.430.

16.9 Na Assembleia de Titulares dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, respeitadas as exceções previstas na Cláusula 19 abaixo. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário dos CRI, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia 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. Nas hipóteses previstas acima, os Titulares dos CRI tornar-se-ão condôminos dos bens e direitos, nos termos da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("**Código Civil**").

16.10 Não se aplica ao Patrimônio Separado a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de auditores independentes derivado da implantação do comitê de auditoria.

16.11 Na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares dos CRI sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

16.11.1 Na hipótese prevista na Cláusula 16.11 acima, os recursos captados estão sujeitos Regime Fiduciário, e deverão integrar o Patrimônio Separado, conforme aplicável, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares dos CRI.

16.11.2 Na hipótese prevista na Cláusula 16.8 acima, este Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

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

16.12.1 Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, referida na Cláusula 16.9 acima, estes deverão contar com o mesmo regime fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário.

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

16.12.2 Nos termos do artigo 50, § 4º, da Resolução CVM 60, para fins de elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem apresentadas pela Emissora, observado o disposto no item (i) da Cláusula 19.2 abaixo, a data do encerramento do exercício social do Patrimônio Separado, será 30 de junho de cada ano, sendo certo que o primeiro encerramento do exercício social se dará em 30 de junho de 2026.

17 Agente Fiduciário dos CRI

17.1 A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário dos CRI, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo.

17.2 Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI declara:

(i) é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros necessárias à celebração deste Termo e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

(iii) o representante legal do Agente Fiduciário dos CRI que este Termo tem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário dos CRI, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatário, tem os poderes legitimamente outorgados, estando o respectivo mandato em pleno vigor;

(iv) este Termo e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário dos CRI, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

(v) a celebração, os termos e condições deste Termo e o cumprimento das obrigações aqui previstas (a) não infringem o estatuto social do Agente Fiduciário dos CRI; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual o Agente Fiduciário dos CRI seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (d) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer de seus ativos;

(vi) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo;

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

(vii) conhece e aceita integralmente este Termo de Securitização e todos os seus termos e condições;

(viii) verificou a consistência das informações relativas à Fiança e das informações contidas neste Termo com base nas informações prestadas pela Emissora, pela Devedora, pela Fiadora e pela Cedente, sendo certo que o Agente Fiduciário dos CRI não conduziu qualquer procedimento de verificação independente ou adicional da veracidade das informações apresentadas;

(ix) está ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM;

(x) não tem, sob as penas de lei, qualquer impedimento legal, conforme o artigo 66, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações, a Resolução CVM 17 e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;

(xi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17, conforme atestado em declaração constante do **Anexo VI** ao presente Termo de Securitização;

(xii) não tem qualquer ligação com a Devedora que o impeça de exercer suas funções; e

(xiii) na data de celebração deste Termo, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI identificou que presta serviços de agente fiduciário nas emissões indicadas no **Anexo VIII** deste Termo.

17.3 Sem prejuízo das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI ora nomeado:

(i) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

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

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

(iv) conservar em boa guarda toda a documentação relacionada ao exercício de suas funções;

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

(v) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas neste Termo, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Devedora e alertar os Titulares dos CRI sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

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

(viii) solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Emissora, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe a sede ou domicílio da Emissora;

(ix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora;

(x) convocar, quando necessário, Assembleia de Titulares dos CRI nos termos da Cláusula 19 abaixo;

(xi) comparecer às Assembleias Especiais de Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xiii) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI previstas neste Termo, e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência pelo Agente Fiduciário dos CRI do inadimplemento;

(xiv) no prazo de até 4 (quatro) meses contados do término do exercício social da Devedora, divulgar, em sua página na Internet, e enviar à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica, relatório anual destinado aos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

(xv) na mesma data da sua divulgação ao mercado, divulgar os editais de convocação das Assembleias de Titulares de CRI, daquelas assembleias que tiver convocado, e os demais na mesma data do seu conhecimento;

(xvi) manter disponível em sua página na Internet lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;

(xvii) divulgar em sua página na Internet as informações previstas no artigo 16 da Resolução CVM 17 e mantê-las disponíveis para consulta pública em sua página na Internet pelo prazo de 3 (três) anos;

(xviii) divulgar aos Titulares dos CRI e demais participantes do mercado, em sua página na Internet e/ou em sua central de atendimento, em cada Dia Útil, o saldo devedor unitário dos CRI, calculado pela Emissora; e

(xix) utilizar as informações obtidas em razão de sua participação na Emissão dos CRI exclusivamente para os fins aos quais tenha sido contratado.

17.3.1 Não obstante o disposto na Cláusula 17.3 acima, o Agente Fiduciário dos CRI compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas nos Documentos da Operação, conforme aplicável.

17.3.2 No caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, deverá o Agente Fiduciário dos CRI usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, observado o previsto no Artigo 12 na Resolução CVM 17.

17.3.3 Os resultados da verificação prevista nos itens da Cláusula 17.3 acima, inclusive no que se refere a eventuais inconsistências ou omissões constatadas, devem constar do relatório anual de que trata o item (xiv) da Cláusula 17.3 acima.

17.4 O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser contatado por meio das Sras. Karolina Vangelotti, Marcelle Motta Santoro e do Sr. Marco Aurélio Ferreira, no endereço Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22.640-102, no telefone (21) 3385-4565 e no correio eletrônico: assembleias@pentagonotrustee.com.br. Nos termos do artigo 6º, § 2º, da Resolução CVM 17, o

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

Agente Fiduciário dos CRI atua como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas no **Anexo VIII** a este Termo.

17.5 O Agente Fiduciário dos CRI receberá da Devedora e/ou da Fiadora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, parcelas anuais no valor de R$ 7.000,00 (sete mil reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de liquidação financeira dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, calculadas pro rata die, se necessário. A primeira parcela de honorários será devida ainda que a Emissão seja descontinuada, a título de implantação, devendo o pagamento ser realizado até o 5° (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da Emissão.

17.5.1 A remuneração será calculada pro rata die, após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão.

17.5.2 As parcelas citadas acima serão reajustadas pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die se necessário.

17.5.3 As parcelas citadas acima serão acrescidas dos seguintes impostos: 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 do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

17.5.4 Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

17.5.5 A remuneração definida acima não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário dos CRI durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao(s) titular(es) do(s) CRI.

17.5.6 Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer para resguardar os interesses do(s) titular(es) do(s) CRI e deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Securitizadora. Tais despesas a serem adiantadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI, enquanto representante da comunhão do(s) titular(es) do(s) CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais deverão ser igualmente, sempre que possível, previamente aprovados e suportados pelo(s) titular(es) do(s) CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia do(s) titular(es) do(s) CRI para cobertura do risco de sucumbência.

17.5.7 O Agente Fiduciário dos CRI não antecipará recursos para o pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que, tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso

17.5.8 Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, se assim previsto nos documentos da Emissão, ou caso ocorra o vencimento antecipado dos CRI, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, observado o Ofício Circular CVM SRE 01/21, a Devedora passará a ser a responsável pelo pagamento da parcela prevista à título de verificação da destinação dos recursos.

17.6 O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial de Titulares de CRI para que seja eleito o novo agente fiduciário dos CRI.

17.7 A Assembleia Especial de Titulares de CRI destinada à escolha de novo agente fiduciário, deve ser convocada pelo Agente Fiduciário dos CRI a ser substituído, podendo também ser convocada pela Emissora ou por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação considerando os CRI em Circulação.

17.8 Se a convocação da referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 17.6 acima, cabe a Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

17.9 O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser destituído:

(i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

(ii) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI realizada pelos Titulares dos CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação; ou

(iii) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado o quórum previsto neste Termo de Securitização, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos na Lei 14.430/22 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 15.3 acima.

17.10 O agente fiduciário dos CRI eleito em substituição ao Agente Fiduciário dos CRI assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

17.11 A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo na B3.

17.12 É vedado ao Agente Fiduciário ou partes a ele relacionadas prestar quaisquer outros serviços para aos CRI, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função.

17.13 O Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar os CRI.

17.14 Em atendimento ao disposto na Resolução CVM 17, o **Anexo VIII** contém descrição das emissões de certificados de recebíveis imobiliários realizadas pela Emissora em que o Agente Fiduciário dos CRI atua como agente fiduciário nesta data.

18 Liquidação do Patrimônio Separado

18.1 Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário dos CRI, deverá assumir imediata e transitoriamente a custódia e Administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de a Assembleia Especial de Titulares de CRI realizada pelos Titulares dos CRI, deliberar sobre tal liquidação ("**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**"):

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

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

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

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

(iv) caso ocorra qualquer alteração relevante na condição financeira e/ou reputacional, que, a critério da Devedora e/ou da Fiadora e/ou dos Titulares de CRI, possa vir a afetar a Administração do Patrimônio Separado;

(v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, desde que tal inadimplemento perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário dos CRI à Emissora;

(vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, que dure por mais de 1 (um) Dia Útil contado do respectivo inadimplemento, desde que a Emissora tenha recebido os referidos recursos nos prazos acordados; ou

(vii) insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar os CRI.

18.2 Especificamente no tocante aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, o Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar uma Assembleia Especial de Titulares de CRI. A Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ocorrer com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação e em até 8 (oito) dias para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, em primeira ou segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares dos CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado ou nomeação de nova securitizadora, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado ou nomeação de nova securitizadora.

18.3 A Assembleia Especial de Titulares de CRI dos Titulares dos CRI convocada para deliberar sobre qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria absoluta dos votos dos Titulares dos CRI, em primeira ou em segunda convocação, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na Administração do Patrimônio Separado será de até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme § 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60, fixando, neste caso, a remuneração da nova securitizadora, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

18.4 Caso os investidores deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, será realizada a transferência dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das CCI e dos eventuais recursos

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

da Conta do Patrimônio Separado à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

18.5 A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário dos CRI possa desempenhar a administração da Conta do Patrimônio Separado, conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas neste Termo, em especial nesta Cláusula 18.

18.6 A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis a ocorrência de qualquer dos eventos listados na Cláusula 18.1 acima, sendo certo que, a convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI aqui prevista poderá ocorrer independente de notificação da Emissora ou pela Emissora.

19 Assembleia Especial de Titulares de CRI

19.1 Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares de CRI, que poderá ser individualizada por série dos CRI ou conjunta, conforme previsto no presente Termo, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries, conforme o caso, nos termos abaixo:

(i) quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos a cada uma das séries dos CRI, quais sejam (a) alterações ou exclusões nas características específicas das respectivas séries, incluindo mas não se limitando, a (1) Valor Nominal Unitário Atualizado; (2) Remuneração dos CRI da respectiva série, Atualização Monetária dos CRI, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série; (3) Data de Vencimento dos CRI, (4) qualquer das formas de resgate antecipado dos CRI; (5) criação de qualquer evento de repactuação da respectiva série; e (b) demais assuntos específicos a cada uma das Séries, então a respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI IPCA I ou Assembleia Especial de Titulares de CRI IPCA II, conforme o caso, será realizada separadamente entre

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

as séries dos CRI, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e

(ii) quando a matéria a ser deliberada abranger assuntos distintos daqueles indicados na alínea (i) acima, incluindo, mas não se limitando, à orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, em relação (a) à renúncia prévia a direitos dos Titulares dos CRI de ambas as séries ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora, da Devedora e/ou da Fiadora e/ou em relação aos Eventos de Inadimplemento; (b) quaisquer alterações relativas aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado (c) os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, conforme previstos nesta Cláusula 19; (d) obrigações da Emissora previstas neste Termo de Securitização; (e) obrigações do Agente Fiduciário dos CRI; (f) quaisquer alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares de CRI; (g) criação de qualquer evento de repactuação; e (h) a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, em relação ao(s) Evento(s) de Inadimplemento, nos termos previstos na Escritura de Compra e Venda, no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização, então será realizada Assembleia Especial de Titulares de CRI conjunta entre todas as séries dos CRI, sendo computado em conjunto os quóruns de convocação, instalação e deliberação.

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

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

(ii) alterações no presente Termo de Securitização;

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

(iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de ativos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive:

(a) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas Séries;

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

(b) a dação em pagamento aos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries dos valores integrantes do Patrimônio Separado;

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

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

19.2.2 As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries.

19.3 A Assembleia Especial de Titulares de CRI conjunta ou de cada uma das séries de CRI poderá ser convocada, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 60:

(i) pelo Agente Fiduciário dos CRI;

(ii) pela Devedora;

(iii) pela Emissora;

(iv) pela CVM; ou

(v) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso.

19.4 A destituição e substituição da Emissora da Administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações:

(i) insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para a satisfação integral a emissão dos CRI;

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

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

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

19.4.2 Na hipótese prevista no item (i) da Cláusula 19.4 acima, cabe ao Agente Fiduciário dos CRI convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

19.4.3 Na hipótese prevista no item (ii) da Cláusula 19.4 acima, cabe ao Agente Fiduciário dos CRI 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.

19.5 Deverá ser convocada Assembleia Especial de Titulares de CRI conjunta ou de cada uma das séries de CRI toda vez que a Emissora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos no Contrato de Cessão, conforme aplicável, na Escritura de Compra e Venda ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos.

19.5.1 Somente após a orientação dos Titulares dos CRI, a Emissora poderá exercer seu direito e se manifestará conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, não compareçam à Assembleia Especial de Titulares 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, neste caso, o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

19.5.2 A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída.

19.6 Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares de CRI o disposto na Resolução CVM 60, na Lei 14.430/22 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

19.7 A convocação da Assembleia de Titulares dos CRI deverá ser encaminhada pela Securitizadora para cada um dos investidores e disponibilizada no website da Emissora que contém as informações do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60, com a antecedência mínima de 20 (vinte) dias corridos para primeira convocação e 8 (oito) dias corridos, a contar da publicação do respectivo edital, para qualquer convocação subsequente (exceto se outro prazo estiver expressamente previsto neste Termo de Securitização), sendo que, exceto se de outra forma especificado neste Termo de Securitização ou na legislação aplicável, se instalará, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, e em segunda convocação, qualquer número dos CRI em Circulação ou dos CRI

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

em Circulação da respectiva Série, conforme o caso. Não se admite que o edital da segunda convocação das Assembleias de Titulares dos CRI seja divulgado conjuntamente com o edital da primeira convocação.

19.7.1 É 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 do Patrimônio Separado, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, nos termos do artigo 26, §1º Resolução CVM 60.

19.8 A presença da totalidade dos Titulares dos CRI ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso, supre a falta de convocação para fins de instalação da Assembleia Especial de Titulares de CRI.

19.9 O edital de convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI referido na Cláusula 19.7 acima deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos, termos do artigo 26 da Resolução CVM 60:

(i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial de Titulares de CRI ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;

(ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI; e

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

19.10 Quando a convocação for requerida por Titulares dos CRI, o edital de convocação deverá ser dirigido à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia Especial de Titulares de CRI às expensas dos Titulares dos CRI requerentes, salvo se a Assembleia Especial de Titulares de CRI assim convocada deliberar em contrário, conforme artigo 27 da Resolução CVM 60.

19.11 Nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 60, a Assembleia Especial de Titulares de CRI poderá ser realizada:

(i) de modo exclusivamente digital, caso os Titulares dos CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

(ii) de modo parcialmente digital, caso os Titulares dos CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

19.11.1 Os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com "aviso de recebimento") ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica), desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares de CRI previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação e as formalidades previstas na Resolução CVM 81 e nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60.

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

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

19.12 Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia Especial de Titulares de 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 de 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 de CRI será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

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

19.14 Cada CRI, nas Assembleias Especiais em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Para efeitos de quórum de deliberação, não serão computados, ainda, os votos em branco.

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

19.16 O Agente Fiduciário dos CRI deverá comparecer à Assembleia Especial de Titulares de CRI e

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

19.17 A presidência da Assembleia Especial de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

(i) ao representante da Emissora;

(ii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI em Circulação presentes em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso; ou

(iii) à pessoa designada pela CVM.

19.18 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.

19.18.1 Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 19.18 acima quando, nos termos do artigo 32 do parágrafo único da Resolução CVM 60:

(i) os únicos Titulares dos CRI forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 19.18 acima; ou

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares dos 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.

19.19 As deliberações em Assembleias Especiais realizadas em conjunto ou por cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que representem a maioria dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI, exceto com relação às seguintes matérias, que observarão os quóruns abaixo indicados, conforme permitido nos termos do § 3º do artigo 30 da Resolução CVM 60:

(i) a não declaração de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários na hipótese de ocorrência de um Evento de Inadimplemento Não Automático dependerá de aprovação (a) em primeira convocação, de, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação da respectiva Série, e, (b) em segunda convocação, de, no mínimo, a maioria simples dos CRI em

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

Circulação da respectiva Série presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que presentes 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação da respectiva Série observado que (x) caso Titulares dos CRI representando tais quóruns votem contrariamente ao vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, a Emissora **não** deverá declarar o vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, (y) caso tais quóruns não sejam atingidos e/ou em caso de não instalação, em segunda convocação, da referida Assembleia Especial, a Emissora deverá, imediatamente, **declarar** o vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários;

(ii) a renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*) que, em qualquer caso, não poderão acarretar alterações definitivas nos assuntos constantes do item (iii) abaixo dependerá de aprovação, (a) em primeira convocação, de, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação da respectiva Série, e, (b) em segunda convocação, de, no mínimo, a maioria simples dos CRI em Circulação da respectiva Série presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que presentes 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação da respectiva Série;

(iii) as deliberações (as quais, para evitar dúvidas, somente poderão ser propostas pela Devedora e/ou pela Fiadora) que impliquem em alteração (a) da remuneração ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, (b) de qualquer dos quóruns previstos neste Termo de Securitização; (c) da Data de Vencimento dos CRI, (c) na redação de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, ou dos Eventos de Inadimplemento ou dos Eventos de Multa Indenizatória, ou (d) alterações da cláusula de Assembleia Especial de Titulares de CRI dependerão de aprovação de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso, em primeira ou segunda convocação; e

(iv) todas as demais deliberações que não as previstas nos itens (i), (ii) e (iii) e/ou as previstas especificamente neste Termo de Securitização, dependerão de aprovação dos Titulares de CRI representando a maioria dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, presentes na respectiva assembleia, em qualquer convocação.

19.20 As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleias Especiais, em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares dos CRI, em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais de Titulares dos CRI.

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

20 Despesas da Emissão

20.1 *Despesas da Devedora*: As despesas abaixo listadas ("**Despesas**"), se incorridas, serão arcadas exclusivamente, diretamente e/ou indiretamente, pela Devedora e pela Fiadora, mediante depósito diretamente na Conta do Patrimônio Separado, sendo que (i) as Despesas *flat* indicadas no **Anexo XI** serão depositadas pela Devedora e/ou pela Fiadora na Conta do Patrimônio Separado na primeira data de integralização dos CRI, e (ii) as Despesas recorrentes previstas abaixo e indicadas no **Anexo XI** serão pagas diretamente pela Devedora e/ou pela Fiadora nas datas devidas:

(i) remuneração do Escriturador e do Agente de Liquidação dos CRI no valor de R$ 600,00 (seiscentos reais) mensais, por série, a título de remuneração, atualizados anualmente, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(ii) remuneração da Emissora, nos seguintes termos:

(a) pela Administração do Patrimônio Separado, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, bem como diante do disposto na Lei 14.420/22 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Emissora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R$ 3.900,00 (três mil e novecentos reais), atualizadas anualmente, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a ser paga à Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis na Data de Integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI;

(b) pela emissão da série de CRI, será devido o valor de R$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais), a ser paga à Emissora, ou a qualquer empresa do mesmo grupo econômico da Emissora, em até 10 (dez) Dias Úteis na Data de Integralização dos CRI;

(c) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.

(iii) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:

(a) pela implantação e registro das CCI, será devida parcela única no valor de R$5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

assinatura da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;

(b) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$6.000 (seis mil reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Integralização dos CRI, ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculada pro rata die, se necessário;

(c) os valores indicados nas alíneas (a) e (b) acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida à Instituição Custodiante, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, exceto pelo Imposto de Renda e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, na alíquota vigente na data de pagamento; remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados no âmbito do presente Termo de Securitização, nos termos previstos nas Cláusulas 17.5 e seguintes do presente Termo de Securitização;

(d) os demais aspectos envolvendo a remuneração da Instituição Custodiante que não sejam aqui tratados seguirão o disposto no Contrato de Custódia, a ser celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante

(iv) remuneração do Contador do Patrimônio Separado no valor de R$ 260,00 (duzentos e sessenta reais) *flat*, além das parcelas mensais a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(v) Remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado dos CRI, nos seguintes termos:

(a) o Auditor Independente do Patrimônio Separado receberá da Emissora, mediante repasse dos valores a serem pagos pela Devedora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem,

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

nos termos da lei e do Termo de Securitização, parcelas anuais de R$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais), a serem pagas na Data de Integralização dos CRI, as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes. Esses honorários serão reajustados anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE e, no caso de sua supressão ou extinção, substitutivamente, índice de reajuste permitido por Lei; e

(b) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.

(vi) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto neste Termo de Securitização;

(vii) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados ou fiscais, agência de rating, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado dos CRI;

(viii) emolumentos e demais despesas de registro da B3 relativos às CCI, aos CRI e à Oferta;

(ix) custos relacionados a qualquer realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI realizada nos termos dos Documentos da Operação; e

(x) as seguintes despesas razoáveis e comprovadas incorridas com gestão, cobrança, realização e Administração do Patrimônio Separado dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários: (a) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral de documentos relacionados aos CRI, (b) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências relacionadas aos CRI, e (c) quaisquer outras despesas relacionadas à transferência da administração dos Créditos Imobiliários para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

20.1.1 Caso qualquer das Despesas não seja pontualmente paga pela Devedora e/ou Fiadora, o pagamento das mesmas será arcado pela Emissora, mediante utilização de recursos do

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

Patrimônio Separado e reembolsados pela Devedora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento diretamente da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 20.1.2 abaixo ou solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida neste Termo de Securitização.

20.1.2 No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Devedora não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data originalmente prevista para pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento).

20.2 *Despesas do Patrimônio Separado*: Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer Despesas (i) de responsabilidade da Devedora que, após notificada pela Emissora, não sejam pagas pela Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que forem devidas nos termos dos Documentos da Operação, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora; ou (ii) que não são devidas pela Devedora.

20.2.1 No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário dos CRI pela Devedora, e na ausência desta, pelos Titulares dos CRI, sem prejuízo do direito de regresso destes contra a Devedora, na data da respectiva aprovação.

20.3 As despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos Titulares dos CRI (apenas e exclusivamente se houver recursos disponíveis no Patrimônio Separado), conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (i) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (ii) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (iii) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; ou (iv) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência.

20.4 Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado nos termos da Lei 14.430/22, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 20.1 acima, bem como a Devedora não realize o pagamento, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

21 Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores

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

21.1.1 Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

21.1.2 Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão atualmente sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("**IRRF**"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei 11.033/04, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033/04 e artigo 65 da Lei 8.981/95).

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

21.1.4 O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do Imposto de Renda Pessoa Jurídica ("**IRPJ**")

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981/95 e artigo 70, I da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil ("**RFB**") nº 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("**CSLL**"). Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei 9.249/95. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988.

21.1.5 Regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao Programa de Integração Social ("**PIS**") e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("**COFINS**") às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto 8.426/15.

21.1.6 Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, agências de fomento, sociedades de seguro, previdência e de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 71, inciso I, da Instrução RFB 1.585/15.

21.1.7 Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; e pela CSLL, a partir de 1º de janeiro de 2022, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei nº 7.689/88, conforme em vigor, de: (i) 15% (quinze por cento) para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei 14.754). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

21.1.8 Para as pessoas físicas, desde 1° de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

anual), por força do artigo 3°, inciso II, da Lei 11.033/04. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

21.1.9 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 8.981/95. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981/95, com a redação dada pela Lei 9.065/95.

21.1.10 Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

21.1.11 Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução Conjunta BACEN/CMN 13/24, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para O investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes ("**JTF**"), o qual será tributado pelo IRRF à alíquota e até 25%.

21.1.12 A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "**Jurisdição de Tributação Favorecida**" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010, conforme alterada.

21.1.13 Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são atualmente isentos de imposto de renda na fonte, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF, por força do entendimento expresso pela RFB no artigo 85, § 4º e artigo 88, parágrafo único, da IN RFB 1.585/2015

21.1.14 Medida Provisória 1.303, de 11 de junho de 2025 ("MP 1.303/25")

21.1.15 Está sendo discutida no Congresso Nacional a conversão em lei da MP 1.303/25, que altera substancialmente a tributação sobre rendimentos produzidos CRI emitidos e integralizados a partir de 31 de dezembro de 2025 em relação a pessoas físicas e jurídicas residentes e não residentes. As alterações propostas pela MP 1.303/25 produzirão efeitos a partir de 1º de janeiro de 2026, desde que ela seja convertida em lei até 31 de dezembro de 2025. Não é

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

possível prever se a MP 1.303/25 será convertida em lei, nem se, em caso de conversão, serão mantidas suas disposições atuais.

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

21.1.17 *IOF/Câmbio*

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

21.1.19 *IOF/Títulos*

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

22 Publicidade

22.1 Os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores, bem como as convocações para as respectivas assembleias especiais, serão realizados mediante divulgação de edital na página da Emissora que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de computadores, nos termos da Resolução CVM 60.

22.2 As demais informações periódicas da Emissão ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.

22.3 A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto nesta Cláusula não inclui "atos e fatos relevantes", bem como a publicação de convocações de Assembleias Especiais, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 44, conforme seja aplicável.

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

23 Fatores de Risco

23.1 Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no Prospecto Preliminar e estarão devidamente descritos no Prospecto Definitivo.

24 Disposições Gerais

24.1 Sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

24.2 Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo 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.

24.3 As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

24.4 Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

24.5 O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

24.6 Todas as alterações do presente Termo, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns previstos neste Termo e o disposto na Cláusula 24.8.1 abaixo.

24.7 Caso qualquer das disposições deste Termo venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

24.8 Qualquer alteração a este Termo, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado o disposto na Cláusula 19 acima.

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

24.8.1 Fica desde já dispensada Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar a alteração deste Termo, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; (iv) decorrer de correção de erro formal; e (v) modificações já permitidas expressamente neste Termo e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii), (iv) e (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

24.8.2 As alterações referidas na Cláusula 24.8.1 devem ser comunicadas aos Titulares dos CRI, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas.

24.9 Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

24.10 A Emissora pode contratar prestadores de serviços para as atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e garantias vinculados aos CRI, sem se eximir de suas responsabilidades.

24.11 Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário dos CRI, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, exceto se de outra forma expressamente previsto nos Documentos da Operação.

24.11.1 Observado o disposto na Cláusula 24.11 acima, o Agente Fiduciário dos CRI desde já se responsabiliza por qualquer ato ou manifestação de sua titularidade que tenha sido realizada sem prévia deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, exceto se tal ato e/ou manifestação estiver previamente autorizado nos Documentos da Operação, decorrer de exigência legal ou de qualquer órgão regulador.

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

24.12 O Agente Fiduciário dos CRI não fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário dos CRI não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário dos CRI limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

24.13 A Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial para os Créditos Imobiliários inadimplidos, desde que tal contratação ocorra em benefício dos Titulares dos CRI, podendo este Termo de Securitização atribuir os encargos decorrentes da contratação ao Patrimônio Separado.

24.14 Os pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários inadimplidas objeto de cobrança judicial ou extrajudicial devem ser recebidos pela Emissora de acordo com o disposto no artigo 37 da Resolução CVM 60.

24.15 A Emissora declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições da Lei 12.846/13, do Decreto nº 11.129, da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) da *U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e da *UK Bribery Act of 2010*, conforme aplicável, e, em particular, declara, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis.

24.16 O Agente Fiduciário dos CRI declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições da Lei 12.846/13, do Decreto nº 11.129 e, em particular, declara, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis; e (iv) se compromete a cumprir com qualquer outra legislação correlata que venha a ser

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

exigível, inclusive de caráter internacional.

24.17 **Assinatura Digital**: As Partes assinam este Termo 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.

24.18 Este Termo produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

25 Notificações

25.1 As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços, ou para outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo:

(i) se para a Emissora:

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12
Jardim Paulistano
CEP 01455-000 – São Paulo, SP
At.: Flávia Palacios
Tel.: (11) 3127-2700
E-mail: securitizadora@opea.com.br/ creditservices@opea.com.br / monitoramento.credito@opea.com.br
Site: www.opea.com.br

(ii) se para o Agente Fiduciário dos CRI:

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Avenida das Américas, nº 4200, bloco 8, ala B, salas 302, 303 e 304
22640-102 – Rio de Janeiro, RJ

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

At.: Sr. Marco Aurélio Ferreira, Sra. Marcelle Motta Santoro e Sra. Karolina Gonçalves Vangelotti
Telefone: (21) 3385-4565
Correio Eletrônico: assembleias@pentagonotrustee.com.br
Página na rede mundial de computadores: www.pentagonotrustee.com.br

25.2 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fac-símile, por telegrama ou por correio eletrônico, nos endereços mencionados neste Termo. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

26 Classificação ANBIMA

26.1 De acordo com o Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, os CRI são classificados como: (i) Categoria: "Corporativos", nos termos do artigo 4º, inciso I, item "b", do referido Anexo Complementar IX, (ii) Concentração: "Concentrado", uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso II, item "b", do referido Anexo Complementar IX, (iii) Tipo de Segmento: "Outros", considerando que o Imóvel objeto da Escritura de Compra e Venda é, um hospital, nos termos do artigo 4º, inciso III, item "i", do referido Anexo Complementar IX, e (iv) Tipo de Contrato com Lastro: "Compra e venda cujo lastro seja originado de contratos que validem operações de compra e venda de um imóvel com pagamento a prazo", uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem da Escritura de Compra e Venda, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "a", do referido Anexo Complementar IX.

27 Lei Aplicável e Foro

27.1 *Lei Aplicável*: Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

27.2 *Foro*: As Partes elegem o foro de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com este Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser. Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Termo em 1 (uma) via digital, com a presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 26 de agosto de 2025.

[O RESTANTE DA PÁGINA FOI INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO]

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

[Página de assinaturas do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 490ª (Quadringentésima nonagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda. com garantia fidejussória da Rede D'Or São Luiz S.A.,", firmado entre a Opea Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários]

OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by
Thiago Storoli Lucas
Assinado por: THIAGO STOROLI LUCAS:47033571860
CPF: 47033571860
Hora de assinatura: 26/8/2025 | 15:39 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
28A3A2167181 4A9...

Nome:

Cargo:

DocuSigned by
Israel Ramos Santos
Assinado por: ISRAEL RAMOS SANTOS:01577599624
CPF: 01577599624
Data/Hora da Assinatura: 26/8/2025 | 17:07 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
6B01CCFFE7FB4A2...

Nome:

Cargo:

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

[Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 490ª (Quadringentésima nonagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda. com garantia fidejussória da Rede D'Or São Luiz S.A.", firmado entre a Opea Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários]

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

DocuSigned by
Marcelle Motta Santoro
Assinado por: MARCELLE MOTTA SANTORO:10986904706
CPF: 10986904706
Papel: Procuradora
Data/Hora da Assinatura: 26/8/2025 | 15:38 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
0AA32DD1039E42D...

Nome:

Cargo:

TESTEMUNHAS

DocuSigned by
Camila de Souza
Assinado por: CAMILA DE SOUZA:11704312752
CPF: 11704312752
Papel: TESTEMUNHA
Data/Hora da Assinatura: 26/8/2025 | 15:46 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
0AA32DD1039E42D...

Nome:

DocuSigned by
Heitor Nogueira Varela
Assinado por: HEITOR NOGUEIRA VARELA
CPF: 35177378870
Papel: Testemunha
Data/Hora da Assinatura: 26/8/2025 | 15:29 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
Emissor: AC OAB G3
A82BBA69F0A744D...

Nome:

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

ANEXO I

Descrição dos Créditos Imobiliários

Em atendimento aos artigos 2 e 3 do Suplemento A da Resolução CVM 60, a Emissora apresenta as principais características dos Créditos Imobiliários:

CCI IPCA I

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 15 de setembro de 2025 ("**Data de Emissão da CCI IPCA I**").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	1ª	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	Fracionária Até 100% (cem por cento) da Parcela A

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: FLOEMA PARTICIPAÇÕES LTDA.							
CNPJ/MF: 05.862.614/0001-04							
ENDEREÇO: Rua Vilela, n.º 655							
COMPLEMENTO	Sala Floema	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	03314-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.							
CNPJ/MF: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar							
COMPLEMENTO	11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.578-910

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

	das Nações Unidas (CENU)						

3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda.							
CNPJ/MF: 43.521.654/0001-73							
ENDEREÇO: Rua Voluntários da Pátria, n.º 138							
COMPLEMENTO	bloco 1, loja 201	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	22.270-010

4. FIADORA							
RAZÃO SOCIAL: Rede D'Or São Luiz S.A.							
CNPJ/MF: 06.047.087/0001-39							
ENDEREÇO: Rua Francisco Marengo nº 1312							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	03313-000

5. TÍTULO
"*Escritura Pública de Venda e Compra*", lavrada em 26 de agosto de 2025 entre a Emitente, a Devedora e a Fiadora ("**Escritura de Compra e Venda**"), por meio do qual a Emitente se comprometeu a vender e a Devedora se comprometeu a comprar o Imóvel abaixo descrito.

6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$330.000.000,00 (trezentos e trinta milhões de reais) a ser definido em Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 2 (Duas) Séries, sob a Forma Escritural*" ("**Escritura de Emissão de CCI**").

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

7. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
Imóvel compreendido por um prédio com área total de 43.841,18m² (Categoria de Uso E3.3 – Hospital), e respectivo terreno com área de 7.950,00m², localizado na Rua Francisco Marengo, n.º 1.312, Jardim Anália Franco, CEP 03313-001, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, devidamente descrito e caracterizado na matrícula n.º 100.565 do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital de São Paulo, e cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o número de contribuinte (SQL) 054.171.0001-3, com valor venal para o presente exercício de R$196.497.659,00 (cento e noventa e seis milhões, quatrocentos e noventa e sete mil, seiscentos e cinquenta e nove reais).

8. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	3.654 (três mil seiscentos e cinquenta e quatro) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de setembro de 2035 ("**Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários IPCA I**").
ATUALIZAÇÃO:	O valor dos Créditos Imobiliários IPCA I ou o saldo do valor dos Créditos Imobiliários IPCA I, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI IPCA I, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA I ou a data do pagamento imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento ("**Atualização Monetária**"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao valor dos Créditos Imobiliários IPCA I ou ao saldo do valor dos Créditos Imobiliários IPCA I, conforme o caso, a ser calculada de acordo com a fórmula constante do item 7 do Anexo I do Contrato de Cessão.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o valor dos Créditos Imobiliários IPCA I ou o saldo do valor dos Créditos Imobiliários IPCA I, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado à maior taxa entre ("**Taxa Teto IPCA I**"): (a) o percentual correspondente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2035, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento da data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de spread negativo equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento)

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

	ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (b) 7,05% (sete inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração Créditos Imobiliários IPCA I**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA I ou a data de pagamento da remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA I imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA I será calculada de acordo com a fórmula constante do item 8 do Anexo I do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	Em uma única parcela devida em 17 de setembro de 2035.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários IPCA I, nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA I serão pagos nos meses de março e setembro, sendo o primeiro pagamento devido em 16 de março de 2026 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários IPCA I (cada uma, uma "**Data de Pagamento da Remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA I**").
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido na Escritura de Compra e Venda.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido na Escritura de Compra e Venda.

9. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA
Não há. Não obstante, os Créditos Imobiliários e por consequência, esta CCI, contam com garantia fidejussória outorgada pela Fiadora.

* * * * *

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

CCI IPCA II

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 15 de setembro de 2025 ("**Data de Emissão da CCI IPCA II**").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	2ª	NÚMERO	2	TIPO DE CCI	Fracionária Até 100% (cem por cento) da Parcela A

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: FLOEMA PARTICIPAÇÕES LTDA**.**							
CNPJ/MF: 05.862.614/0001-04							
ENDEREÇO: Rua Vilela, n.º 665							
COMPLEMENTO	Sala Floema	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	03314-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.							
CNPJ/MF: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, Brooklin							
COMPLEMENTO	11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU)	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.578-910

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda.							
CNPJ/MF: 43.521.654/0001-73							
ENDEREÇO: Rua Voluntários da Pátria, n.º 138							
COMPLEMENTO	bloco 1, loja 201	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	22.270-010

4. FIADORA							
RAZÃO SOCIAL: Rede D'Or São Luiz S.A.							
CNPJ/MF: 06.047.087/0001-39							
ENDEREÇO: Rua Francisco Marengo nº 1312							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	03313-000

5. TÍTULO
"*Escritura Pública de Venda e Compra*", lavrada em 26 de agosto de 2025 entre a Emitente, a Devedora e a Fiadora ("**Escritura de Compra e Venda**"), por meio do qual a Emitente se comprometeu a vender e a Devedora se comprometeu a comprar o Imóvel abaixo descrito.

6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$330.000.000,00 (trezentos e trinta milhões de reais), a ser definido em Procedimento de Bookbuilding, nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 2 (Duas) Séries, sob a Forma Escritural*" ("**Escritura de Emissão de CCI**").

7. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
Imóvel compreendido por um prédio com área total de 43.841,18m² (Categoria de Uso E3.3 – Hospital), e respectivo terreno com área de 7.950,00m², localizado na Rua Francisco Marengo, n.º 1.312, Jardim Anália

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

Franco, CEP 03313-001, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, devidamente descrito e caracterizado na matrícula n.º 100.565 do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital de São Paulo, e cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o número de contribuinte (SQL) 054.171.0001-3, com valor venal para o presente exercício de R$196.497.659,00 (cento e noventa e seis milhões, quatrocentos e noventa e sete mil, seiscentos e cinquenta e nove reais).

8. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	7.305 (sete mil trezentos e cinco) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de setembro de 2045 ("**Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários IPCA II**").
ATUALIZAÇÃO:	O valor dos Créditos Imobiliários IPCA II ou o saldo do valor dos Créditos Imobiliários IPCA II, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI IPCA II, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA II ou a data do pagamento imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento ("**Atualização Monetária**"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao valor dos Créditos Imobiliários IPCA II ou ao saldo do valor dos Créditos Imobiliários IPCA II, conforme o caso, a ser calculada de acordo com a fórmula constante do item 7 do Anexo I do Contrato de Cessão.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o valor dos Créditos Imobiliários IPCA II ou o saldo do valor dos Créditos Imobiliários IPCA II, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado à maior taxa entre ("**Taxa Teto IPCA II**"): (a) o percentual correspondente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2045, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de spread negativo equivalente a 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (b) 7,10% (sete inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois)

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

	Dias Úteis ("**Remuneração Créditos Imobiliários IPCA II**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA II ou a data de pagamento da remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA II imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA II será calculada de acordo com a fórmula constante do item 9 do Anexo I do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	Em uma única parcela devida em 15 de setembro de 2045.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários IPCA II, nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA II serão pagos nos meses de março e setembro, sendo o primeiro pagamento devido em 16 de março de 2026 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários IPCA II (cada uma, uma "**Data de Pagamento da Remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA II**").
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido na Escritura de Compra e Venda.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido na Escritura de Compra e Venda.

9. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA
Não há. Não obstante, os Créditos Imobiliários e por consequência, esta CCI contam com garantia fidejussória outorgada pela Fiadora.

* * * * *

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

ANEXO II
Declaração de Custódia

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira sociedade por ações com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12901, Andar 11 CONJ 1101 e 1102– Torre Norte, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada nos termos do seu Estatuto Social, na qualidade de instituição custodiante ("**Instituição Custodiante**"), nomeada nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 2 (Duas) Séries, sob a Forma Escritural*" por meio do qual as CCI foram emitidas para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários (as "**CCI**"), celebrado em 26 de agosto de 2025 entre a **OPEA Securitizadora S.A.** ("**Securitizadora**" ou "**Emissora**") e a Instituição Custodiante ("**Escritura de Emissão de CCI**"), **DECLARA**, para fins dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60, que lhe foi entregue para custódia uma via 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 das 1ª e2ª Séries da 490ª (quadringentésima nonagésima) emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente) da Emissora, sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 490ª (Quadringentésima nonagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda. com garantia fidejussória da Rede D'Or São Luiz S.A.*", celebrado entre a Securitizadora e a **Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários**, na qualidade de agente fiduciário dos CRI em 26 de agosto 2025 ("**Termo de Securitização**").

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 26 de agosto de 2025.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

_____ _____

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

ANEXO III

Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI IPCA I			
#	**Datas de Pagamento**	**Juros**	**% Amortizado**
1	16/03/2026	**Sim**	0,00000000%
2	15/09/2026	**Sim**	0,00000000%
3	15/03/2027	**Sim**	0,00000000%
4	15/09/2027	**Sim**	0,00000000%
5	15/03/2028	**Sim**	0,00000000%
6	15/09/2028	**Sim**	0,00000000%
7	15/03/2029	**Sim**	0,00000000%
8	17/09/2029	**Sim**	0,00000000%
9	15/03/2030	**Sim**	0,00000000%
10	16/09/2030	**Sim**	0,00000000%
11	17/03/2031	**Sim**	0,00000000%
12	15/09/2031	**Sim**	0,00000000%
13	15/03/2032	**Sim**	0,00000000%
14	15/09/2032	**Sim**	0,00000000%
15	15/03/2033	**Sim**	0,00000000%
16	15/09/2033	**Sim**	0,00000000%
17	15/03/2034	**Sim**	0,00000000%
18	15/09/2034	**Sim**	0,00000000%
19	15/03/2035	**Sim**	0,00000000%
20	17/09/2035	**Sim**	100,00000000%

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

ANEXO IV

Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI IPCA II			
#	**Datas de Pagamento**	**Juros**	**% Amortizado**
1	16/03/2026	**Sim**	0,00000000%
2	15/09/2026	Sim	0,00000000%
3	15/03/2027	Sim	0,00000000%
4	15/09/2027	Sim	0,00000000%
5	15/03/2028	Sim	0,00000000%
6	15/09/2028	Sim	0,00000000%
7	15/03/2029	Sim	0,00000000%
8	17/09/2029	Sim	0,00000000%
9	15/03/2030	Sim	0,00000000%
10	16/09/2030	Sim	0,00000000%
11	17/03/2031	Sim	0,00000000%
12	15/09/2031	Sim	0,00000000%
13	15/03/2032	Sim	0,00000000%
14	15/09/2032	Sim	0,00000000%
15	15/03/2033	Sim	0,00000000%
16	15/09/2033	Sim	0,00000000%
17	15/03/2034	Sim	0,00000000%
18	15/09/2034	Sim	0,00000000%
19	15/03/2035	Sim	0,00000000%
20	17/09/2035	Sim	0,00000000%
21	17/03/2036	Sim	0,00000000%
22	15/09/2036	Sim	0,00000000%
23	16/03/2037	Sim	0,00000000%
24	15/09/2037	Sim	0,00000000%
25	15/03/2038	Sim	0,00000000%
26	15/09/2038	Sim	0,00000000%
27	15/03/2039	Sim	0,00000000%

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

28	15/09/2039	Sim	0,00000000%
29	15/03/2040	Sim	0,00000000%
30	17/09/2040	Sim	0,00000000%
31	15/03/2041	Sim	0,00000000%
32	16/09/2041	Sim	0,00000000%
33	17/03/2042	Sim	0,00000000%
34	15/09/2042	Sim	0,00000000%
35	16/03/2043	Sim	0,00000000%
36	15/09/2043	Sim	0,00000000%
37	15/03/2044	Sim	0,00000000%
38	15/09/2044	Sim	0,00000000%
39	15/03/2045	Sim	0,00000000%
40	15/09/2045	Sim	100,00000000%

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

ANEXO V
Declaração da Emissora

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, 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**"), neste ato representada por seus diretores Sofia Guerra Fernandes Moreira e Thiago Storoli Lucas, no âmbito da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª e 2ª séries da 490ª (Quadringentésima nonagésima) Emissão da Emissora ("**CRI**", "**Emissão**" e "**Oferta**", respectivamente), a ser realizada pela Emissora tendo por coordenador líder a **XP Investimentos Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.,** instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, nº 1.909, Torre Sul, Andar 29 e 30, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.332.886/0011-78, **DECLARA**, nos termos do artigo 24 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**"), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Lei 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e da Resolução nº 60 de 23 de dezembro de 2021, será instituído Regime Fiduciário sobre (a) os créditos imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI ("**Créditos Imobiliários**"); (b) a conta corrente nº 99077-9, mantida na agência nº 0910, banco 341, de titularidade da Emissora ("**Conta do Patrimônio Separado**") e todo os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram o do Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI;

(ii) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no prospecto preliminar da Oferta ("**Prospecto Preliminar**") e que venham a ser prestadas no prospecto definitivo da Oferta ("**Prospecto Definitivo**") e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 490ª (Quadringentésima nonagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda. com garantia fidejussória da Rede D'Or São Luiz S.A.*" celebrado entre a Emissora e a **PENTÁGONO S.A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200,

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, na qualidade de agente fiduciário e representando dos Titulares dos CRI ("**Termo de Securitização**");

(iii) o Prospecto Preliminar e o Termo de Securitização contém, e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, da **GNI64 RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**., sociedade empresária limitada com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Voluntários da Pátria, n.º 138, bloco 1, loja 201, Botafogo, CEP 22.270-010, inscrita no CNPJ sob o n.º 47.548.932/0001-37, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro ("**JUCERJA**") sob o NIRE n.º 332.1216683-0, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, da **REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, na categoria A, em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Francisco Marengo, nº 1312, CEP 03313-000, inscrita no CNPJ sob o nº 06.047.087/0001-39, na qualidade de fiadora, e de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 60 e a Resolução CVM 160;

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

(vi) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 26 de agosto de 2025.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

_____ _____

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

ANEXO VI
Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **PENTÁGONO S.A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS** Endereço: Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca Cidade / Estado: Rio de Janeiro / RJ CNPJ/MF nº: 17.343.682/0001-38 Representado neste ato por seu diretor estatutário: [●] Número do Documento de Identidade: [●] CPF nº: [●]

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários Número da Emissão: 490ª (Quadringentésima Nonagésima) emissão Número das Séries: até 2 (duas) Séries Emissor: **OPEA SECURITIZADORA S.A.** Quantidade: 330.000 (trezentos e trinta mil) CRI. Espécie: N/A. Classe: única. Forma: Nominativa e Escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 e à Balcão – B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

Rio de Janeiro, 26 de agosto de 2025.

_____

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

ANEXO VII

Descrição do Imóvel

- Imóvel compreendido por um prédio com área total de 43.841,18m² (Categoria de Uso E3.3 – Hospital), e respectivo terreno com área de 7.950,00m², localizado na Rua Francisco Marengo, n.º 1.312, Jardim Anália Franco, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, devidamente descrito e caracterizado na matrícula n.º 100.565 do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital de São Paulo, e cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o número de contribuinte (SQL) 054.171.0001-3, com valor venal para o presente exercício de R$196.497.659,00 (cento e noventa e seis milhões, quatrocentos e noventa e sete mil, seiscentos e cinquenta e nove reais).
- O imóvel é destinado a atividade de hospital e teve seu habite-se expedido sob o nº 2007/42616-00 em 02/10/2007.

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

ANEXO VIII

Histórico de Emissões Envolvendo a Emissora e o Agente Fiduciário

Para os fins do artigo 6º, § 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 Emissora ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora.

Em relação às garantias indicadas nas operações abaixo, foram consideradas aquelas celebradas na data de emissão de cada uma das respectivas operações.

Emissão	10ª emissão de debêntures da Rede D´Or São Luiz S.A.
Valor Total da Emissão	R$ 1.628.100.000,00 (um bilhão, seiscentos e vinte e oito milhões e cem mil reais)
Quantidade	162.810 (cento e sessenta e duas mil e oitocentas e dez)
Espécie	Quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	13/01/2028
Remuneração	11,82% ao ano
Enquadramento	Adimplência financeira

Emissão	14ª emissão de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A
Valor Total da Emissão	R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais)
Quantidade	500.000 (quinhentas mil)
Espécie	garantia real
Garantias	hipoteca
Data de Vencimento	24/10/2026
Remuneração	106% da Taxa DI
Enquadramento	Adimplência financeira

Emissão	15ª emissão privada de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A (1ª série vencida)

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

Valor Total da Emissão	R$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais)
Quantidade	372.949 (2ª série)
Espécie	quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	15/12/2025 (2ª série)
Remuneração	IPCA + 4,6572% a.a (2ª série)
Enquadramento	Adimplência financeira

Emissão	16ª emissão privada de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A (1ª série Vencida)
Valor Total da Emissão	R$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais)
Quantidade	300.000 (trezentas mil) debêntures
Espécie	quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	15/02/2026 (2ª série)
Remuneração	IPCA + 3,9317% a.a. (2ª série)
Enquadramento	Adimplência financeira

Emissão	17ª emissão de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A (2ª série resgatada)
Valor Total da Emissão	R$6.698.350,00
Quantidade	3.198.350 (1ª série); 1.000.000 (3ª série);
Espécie	quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	17/01/2030 (1ª série); 20/06/2029 (3ª série)
Remuneração	8,7486% a.a.(1ª série)/ 100% Taxa DI + 1,25% a.a. (2ª série)/ 100% da taxa DI + 0,79% a.a. (3ª série)
Enquadramento	Adimplência financeira

Emissão	18ª emissão privada de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A
Valor Total da Emissão	R$538.328.000,00

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

Quantidade	538.328
Espécie	quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	15/08/2029
Remuneração	IPCA + 3,4465% a.a.
Enquadramento	Adimplência financeira

Emissão	19ª emissão de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A
Valor Total da Emissão	R$4.000.000.000,00
Quantidade	2.500.000 (2ª Série); 1.500.000 (3ª Série)
Espécie	quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	20/08/2031 (2ª Série); 20/08/2031 (3ª Série)
Remuneração	100% da Taxa DI + 1,90% a.a (2ª Série); 100% da Taxa DI + 1,90% a.a (3ª Série)
Enquadramento	Adimplência financeira

Emissão	20ª emissão privada de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A
Valor Total da Emissão	R$1.500.000.000,00
Quantidade	1.500.000
Espécie	quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	15/05/2036
Remuneração	4,9347% a.a. + IPCA
Enquadramento	Adimplência financeira

Emissão	21ª emissão privada de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A
Valor Total da Emissão	R$1.000.000.000,00
Quantidade	400.000(1ª Série); 600.000 (2ª Série)
Espécie	quirografária

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

Garantias	N/A
Data de Vencimento	15/12/2031 (1ª Série); 15/12/2036 (2ª Série)
Remuneração	IPCA + 5,5758% a.a. (1ª Série); IPCA + 6,1017% a.a. (2ª Série)
Enquadramento	Adimplência financeira

Emissão	23ª emissão de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A
Valor Total da Emissão	R$2.375.000.000,00
Quantidade	900.000 (1ª Série); 850.000 (2ª Série); 625.000 (3ª Série)
Espécie	quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	15/05/2028 (1ª Série); 15/05/2032 (2ª Série); 15/05/2032 (3ª Série)
Remuneração	100% da Taxa DI + 1,40% a.a. (1ª Série); 100% da Taxa DI + 1,90% a.a (2ª Série); 100% da Taxa DI + 1,90% a.a (3ª Série)
Enquadramento	Adimplência financeira

Emissão	22ª emissão privada de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A
Valor Total da Emissão	R$1.140.501.000,00
Quantidade	798.634 (1ª Série); 341.867 (2ª Série);
Espécie	quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	15/06/2029 (1ª Série); 15/06/2032 (2ª Série);
Remuneração	IPCA + 5,83% a.a. (1ª Série); IPCA + 6,01% a.a (2ª Série);
Enquadramento	Adimplência financeira

Emissão	24ª emissão privada de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A
Valor Total da Emissão	R$500.000.000,00
Quantidade	30.000(1ª Série); 70.000 (2ª Série); 400.000 (3ª série)
Espécie	quirografária
Garantias	N/A

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

Data de Vencimento	16/07/2029 (1ª Série); 15/07/2032 (2ª Série); 15/07/2037 (3ª série)
Remuneração	IPCA + 6,3828% a.a. (1ª Série); IPCA + 6,5445% a.a. (2ª Série) IPCA + 6,7692% a.a. (3ª série)
Enquadramento	Adimplência financeira

Emissão	25ª emissão pública de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A
Valor Total da Emissão	R$600.000.000,00
Quantidade	450.000(1ª Série); 150.000 (2ª Série)
Espécie	quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	15/10/2032 (1ª Série) ; 15/10/2032 (2ª série)
Remuneração	100,00% da taxa DI + 2,00% a.a. (1ª série) ; 100,00% da taxa DI + 1,95% a.a.
Enquadramento	Adimplência financeira

Emissão	26ª emissão privada de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A
Valor Total da Emissão	R$400.000.000,00
Quantidade	86.186 (1ª série); 176.323 (2ª série); 82.487 (3ª série); 55.004 (4ª série)
Espécie	quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	15/12/2027 (1ª série); 17/12/2029 (2ª série); 17/12/2029 (3ª série); 15/12/2032 (4ª série)
Remuneração	100% da Taxa DI + 0,75% a.a. (1ª série); 100% da Taxa DI + 1,00% a.a. (2ª série); IPCA + 6,7947%a.a. (3ª série); IPCA + 6,9354%a.a. (4ª série)
Enquadramento	Adimplência financeira

Emissão	9ª emissão de debêntures da Sul América S.A., sucedida pela Rede D´or São Luiz S.A. (1ª Série vencida)
Valor Total da Emissão	R$1.500.000.000
Quantidade	750.000 (2ª Série)
Espécie	Quirografária
Garantias	N/A

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

Data de Vencimento	08/11/2028 (2ª Série)
Remuneração	100% da Taxa DI + 1,70% a.a (2ª Série)
Enquadramento	adimplência financeira

Emissão	27ª emissão pública de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A
Valor Total da Emissão	R$1.100.000.000,00
Quantidade	1.100.000
Espécie	quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	20/02/2030
Remuneração	100% da Taxa DI + 1,70% a.a
Enquadramento	Adimplência financeira

Emissão	29ª emissão pública de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A
Valor Total da Emissão	R$1.000.000.000,00
Quantidade	1.000.000
Espécie	quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	25/07/2031
Remuneração	100% da Taxa DI + 2,25% a.a
Enquadramento	Adimplência financeira

Emissão	30º emissao privada de debênture da Rede D'or São Luiz S.A
Valor Total da Emissão	R$1.510.835.000,00
Quantidade	429.340 (1ª Série); 557.457 (2º Série); 524.038 (3º Série)
Espécie	quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	15/08/2028 (1ª Série);15/08/2030(2ª Série); 15/08/2033 (3º Série)

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

Remuneração	100% da Taxa DI + 1,0000% a.a (1º Série); IPCA + 6,2000% a.a (2º Série); IPCA + 6,5500% a.a (3º Série)
Enquadramento	Adimplência financeira

Emissão	6º emissao de debênture da Qualicorp Consultoria e Corretora de Seguros S.A
Valor Total da Emissão	R$2.200.000.000,00
Quantidade	2.200.000
Espécie	quirografária com garantia adicional fidejussória
Garantias	fiança
Data de Vencimento	03/06/2027
Remuneração	100% da Taxa DI +1,85% a.a
Enquadramento	Adimplência financeira

Emissão	31º emissao privada de debênture da Rede D'or São Luiz S.A
Valor Total da Emissão	R$500.000.000,00
Quantidade	500.000
Espécie	quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	05/10/2031
Remuneração	100% da Taxa DI + 2,00% a.a
Enquadramento	Adimplência financeira

Emissão	32º emissao privada de debênture da Rede D'or São Luiz S.A
Valor Total da Emissão	R$750.000.000,00
Quantidade	250.000 (1ª série) ; 500.000 (2ª série)
Espécie	quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	15/12/2033 (1ª série) ; 15/12/2038 (2ª série)
Remuneração	IPCA + 6,6941% a.a (1ª série) ; IPCA + 6,6941% a.a (2ª série)

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

Enquadramento	Adimplência financeira

Emissão	7º emissao de debênture da Qualicorp Consultoria e Corretora de Seguros S.A
Valor Total da Emissão	R$200.000.000,00
Quantidade	200.000
Espécie	quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	15/03/2028
Remuneração	100% da Taxa DI +3,50% a.a
Enquadramento	Adimplência financeira

Emissão	33º emissao privada de debênture da Rede D'or São Luiz S.A
Valor Total da Emissão	R$2.000.000.000,00
Quantidade	2.000.000
Espécie	quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	05/05/2034
Remuneração	100% da Taxa DI + 1,70% a.a.
Enquadramento	Adimplência financeira

Emissão	34º emissao de debêntures da Rede D'or São Luiz S.A
Valor Total da Emissão	R$5.900.000.000,00
Quantidade	2.750.000 (1ª série); 1.500.000 (2ª série); 1.650.000 (3ª série);
Espécie	quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	15/09/2027 (1ª série); 15/09/2031 (2ª série); 15/09/2034 (3ª série);
Remuneração	100% da Taxa DI + 0,65% a.a. (1ª série); 100% da Taxa DI + 1,10% a.a. (2ª série); 00% da Taxa DI + 1,30% a.a. (3ª série)
Enquadramento	Adimplência financeira

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

Emissão	35º emissao de debêntures da Rede D'or São Luiz S.A
Valor Total da Emissão	R$1.000.000.000,00
Quantidade	1.000.000
Espécie	quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	10/06/2033
Remuneração	100% da Taxa DI + 0,90% a.a.
Enquadramento	Adimplência financeira

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

ANEXO IX
Declaração do Regime Fiduciário

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob NIRE nº 35.300.157.648 ("**Companhia**"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª e 2ª da 490ª (Quadringentésima nonagésima) emissão da Companhia, declara, para todos os fins e efeitos, conforme definidos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 490ª (Quadringentésima nonagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda. com garantia fidejussória da Rede D'Or São Luiz S.A.*", que institui o regime fiduciário sobre as CCI representativas dos Créditos Imobiliários, a Escritura de Emissão de CCI, as Contas do Patrimônio Separado, incluindo rendimentos sobre as Aplicações Financeiras Permitidas, 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 dos artigos 25 e seguintes da Lei nº 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, 26 de agosto de 2025.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

ANEXO X
Declaração Relativa ao Imóvel Lastro

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, 1 andar, conjunto 12, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Companhia**"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª séries da 490ª (Quadringentésima nonagésima) emissão ("**CRI**"), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que o Imóvel não está vinculado a qualquer outra emissão de CRI lastreado em créditos imobiliários.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 490ª (Quadringentésima nonagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda. com garantia fidejussória da Rede D'Or São Luiz S.A.*".

São Paulo, 26 de agosto de 2025.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

ANEXO XI
Despesas

Despesas Flat

Despesas Flat	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Coordenador Líder/Instituição Intermediária	Flat	R$ 15.180.000,00	9,65%	R$ 16.801.328,17	XP
Taxa de Emissão	Flat	R$ 28.000,00	11,15%	R$ 31.513,79	Opea
Taxa de Administração - Primeira Parcela	Mensal	R$ 3.900,00	11,15%	R$ 4.389,42	Opea
Pesquisa Reputacional - Opea	Flat	R$ 300,00	0,00%	R$ 300,00	Opea
Assessor Legal - PGA	Flat	R$ 220.000,00	6,15%	R$ 234.416,62	Pinheiro Guimarães Adv
Assessor Legal - MF	Flat	R$ 190.000,00	9,25%	R$ 209.366,39	Mattos Filho Adv
Assessor Legal L.O.	Flat	R$ 18.000,00	16,33%	R$ 21.513,09	Daló Adv.
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Anual	R$ 7.000,00	12,15%	R$ 7.968,13	Pentágono
Instituição Custodiante - Primeira Parcela	Anual	R$ 6.000,00	12,15%	R$ 6.829,82	OT
Registro do Lastro	Flat	R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52	OT
Liquidante - Primeira Parcela e Escriturador Primeira Parcela	Mensal	R$ 1.200,00	14,25%	R$ 1.399,42	Opea SCD
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R$ 74.500,00	0,00%	R$ 74.500,00	B3
B3: Taxa de Registro do Lastro	Flat	R$ 3.300,00	0,00%	R$ 3.300,00	B3
B3: Liquidação Financeira	Flat	R$ 1.000,00	0,00%	R$ 1.000,00	B3
Gráfica: Luz	Flat	R$ 10.000,00	0,00%	R$ 10.000,00	Luz
Taxa de Registro - Base de Dados CRI - ANBIMA	Flat	R$ 2.830,00	0,00%	R$ 2.830,00	ANBIMA

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

Taxa de Registro - Oferta Pública - ANBIMA	Flat	R$ 14.169,00	0,00%	R$ 14.169,00	ANBIMA
Taxa de Fiscalização**	Flat	R$ 99.000,00	0,00%	R$ 99.000,00	CVM
Total				**R$ 17.529.515,36**	

**a depender do número de notas a serem verificadas*
***taxa paga anterior a liquidação da operação. Não entra no somatório das retenções.*
****caso a integralização ocorra em mais de uma data, será devida remuneração adicional à Opea de R$ 2.000,00 em cada nova data de integralização.*

Despesas Recorrentes

Despesas Recorrentes	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Taxa de Administração	Mensal	R$ 3.900,00	11,15%	R$ 4.389,42	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R$ 7.000,00	12,15%	R$ 7.968,13	Pentágono
Instituição Custodiante	Anual	R$ 6.000,00	12,15%	R$ 6.829,82	OT
Liquidante e Escriturador	Mensal	R$ 1.200,00	14,25%	R$ 1.399,42	Opea SCD
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Definido pela Opea
Contabilidade	Mensal	R$ 240,00	0,00%	R$ 240,00	Definido pela Opea
B3: Custódia do CRI	Mensal	R$ 2.640,00	0,00%	R$ 2.640,00	B3
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R$ 3.594,00	0,00%	R$ 3.594,00	B3
Total				**R$ 30.260,79**	

Despesas Recorrentes Anualizadas	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Taxa de Administração	Anual	R$ 46.800,00	11,15%	R$ 52.673,04	Opea

Docusign Envelope ID: E11E5A0E-56DD-4BF5-8ED4-7453A9D11D83

Agente Fiduciário	Anual	R$ 7.000,00	12,15%	R$ 7.968,13	Pentágono
Instituição Custodiante	Anual	R$ 6.000,00	12,15%	R$ 6.829,82	OT
Liquidante e Escriturador	Anual	R$ 14.400,00	14,25%	R$ 16.793,00	Opea SCD
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Definido pela Opea
Contabilidade	Anual	R$ 2.880,00	0,00%	R$ 2.880,00	Definido pela Opea
B3: Custódia do CRI	Anual	R$ 31.680,00	0,00%	R$ 31.680,00	B3
B3: Custódia do Lastro	Anual	R$ 43.128,00	0,00%	R$ 43.128,00	B3
Total				**R$ 165.152,00**	

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 490ª (QUADRINGENTÉSIMA NONAGÉSIMA) EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GNI64 RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA DA REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

como Emissora:

(1) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 1° andar, conjunto 12, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35300157648, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Emissora");

como agente fiduciário dos CRI:

(2) **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS,** instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 8, ala B, salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Agente Fiduciário dos CRI").

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte")

CONSIDERANDO QUE:

(A) as Partes celebraram, em 26 de agosto de 2025, o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 490ª (Quadringentésima nonagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda. com garantia fidejussória da Rede D'Or São Luiz S.A.*" ("Termo de Securitização"), por meio do qual foram estabelecidos os termos e condições da 490ª (quadringentésima nonagésima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da Securitizadora ("Emissão"), lastreados em 2 (duas) cédulas de crédito imobiliárias ("CCI") emitidas pela **FLOEMA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Vilela, nº 655, Sala Floema, Tatuapé, CEP 03314-000, inscrita no CNPJ sob o nº 05.862.614/0001-04 ("Cedente") para representar os créditos imobiliários devidos pela **GNI64 RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Voluntários da Pátria, nº 138, bloco 1, loja 201, Botafogo, CEP 22270-010, inscrita no CNPJ sob o nº 47.548.932/0001-37

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

("Devedora"), em decorrência de aquisição, pela Devedora, de Imóvel (conforme definido no Prospecto Preliminar) de propriedade da Cedente, nos termos e condições da Escritura de Compra e Venda (conforme definido no Prospecto Preliminar), que contou com garantia fidejussória outorgada pela **REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, na categoria A, em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Francisco Marengo, nº 1.312, CEP 03313-000, inscrita no CNPJ sob o nº 06.047.087/0001-39 ("Fiadora");

(B) conforme previsto na Cláusula 3.1.2, item (iv) do Termo de Securitização, foi concluído, em 22 de setembro de 2025, o procedimento de coleta de intenções de investimento, realizado junto aos investidores dos CRI, organizado pelo Coordenador Líder, observados os termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, que definiu, a critério da Devedora e da Fiadora, em comum acordo com o Coordenador Líder: **(i)** o número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, o número de sub-parcelas da Parcela A, conforme Sistema de Vasos Comunicantes; **(ii)** a quantidade e volume final da emissão de CRI emitida e alocada em cada série dos CRI e, consequentemente, o valor alocado em cada sub-parcelas da Parcela A e o valor total alocado em cada CCI; e (iii) a taxa final de remuneração de cada série dos CRI e, consequentemente, a taxa final de remuneração das parcelas de pagamento devidas em cada uma das datas previstas na Escritura de Compra e Venda em relação à cada sub-parcelas da Parcela A e a taxa final de remuneração de cada CCI ("Procedimento de *Bookbuilding*");

(C) as Partes desejam aditar o Termo de Securitização a fim de refletir o resultado do Procedimento de Bookbuilding e corrigir erro de digitação, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emitente e/ou aprovação por Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado que, até a presente data, os CRI ainda não foram subscritos e integralizados; e

(D) em decorrência das alterações a serem realizadas no Termo de Securitização, por meio deste Aditamento, as Partes desejam consolidar o Termo de Securitização na forma do **Anexo A** deste Aditamento

RESOLVEM celebrar este "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 490ª (Quadringentésima nonagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda. com garantia fidejussória da Rede D'Or São Luiz S.A.*" ("Aditamento"), observadas as cláusulas, condições e características abaixo:

CLÁUSULA I.
DEFINIÇÕES

1.1. Os termos em letras maiúsculas utilizados, mas não definidos no presente Aditamento, terão os mesmos significados que lhe foram atribuídos no Termo de Securitização. Todas as referências aqui contidas a quaisquer acordos ou documentos deverão ser interpretadas como uma referência a tais acordos ou documentos conforme aditados, alterados, modificados ou complementados de tempos em tempos. Todas as referências aqui contidas à lei aplicável deverão ser interpretadas como uma referência

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

a tais leis, regulamentos, decretos, instruções, decisões normativas, medidas provisórias ou qualquer outra decisão em qualquer jurisdição aplicável, com força de lei ou não. Todas as referências a quaisquer das Partes deverão ser interpretadas como uma referência a tal Parte, seus respectivos sucessores, beneficiários e cessionários permitidos. As definições com denominação no singular incluem o plural e vice-versa.

1.2. Salvo qualquer outra disposição em contrário prevista neste Aditamento, todos os termos e condições do Termo de Securitização aplicam-se total e automaticamente a este Aditamento, *mutatis mutandis*, e deverão ser consideradas como uma parte integral deste, como se estivessem transcritos neste Aditamento.

CLÁUSULA II.
REQUISITOS

2.1. Este Aditamento será custodiado junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 33 e 34 da Resolução CVM 60, bem como registrado, pela Emissora, na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430.

CLÁUSULA III.
ALTERAÇÕES

3.1. As Partes, de comum acordo, resolvem alterar **(i)** os itens (iii), alínea (b), e (iv) da Cláusula 20.1 e os Anexos I, II e V do Termo de Securitização, para corrigir erro de digitação; e **(ii)** o quadro de definições da Cláusula 1.1, para prever a inclusão do **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.701.190/0001-04 como banco liquidante em adição à OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A., sociedade anônima, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, conjunto 14, Jardim Europa, CEP 01455- 000, inscrita no CNPJ sob o n.º 39.519.944/0001-05 como Agente de Liquidação, de modo que este passará a vigorar na forma da versão consolidada do Termo de Securitização constante do **Anexo A** deste Aditamento, conforme a seguinte redação:

> *"**Agente de Liquidação**": significa a OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A., sociedade anônima, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, conjunto 14, Jardim Europa, CEP 01455- 000, inscrita no CNPJ sob o n.º 39.519.944/0001-05, ou o ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.701.190/0001-04, que será responsável pela operacionalização do pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI.*

3.2. As Partes, de comum acordo, em razão do resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, resolvem alterar o quadro de definições da Cláusula 1.1, as quais, juntamente com as respectivas cláusulas a que se referem, passarão a vigorar na forma da versão consolidada do Termo de Securitização constante do **Anexo A** deste Aditamento.

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

3.3. Ainda, em razão da conclusão e resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, resolvem alterar as Cláusulas 2.1.1, 2.1.4, 2.1.9, os itens (ii), (iii), (iv) e (v) da Cláusula 3.1.2, bem como a definição de "Fator Prêmio" (com a consequente exclusão das definições "*Spread*" e "Prêmio de Resgate Antecipado") constantes da Cláusula 3.4.3, a Cláusula 4.3 a Cláusula 4.4, os quais, juntamente com as respectivas cláusulas a que se referem, passarão a vigorar na forma da versão consolidada do Termo de Securitização constante do **Anexo A** deste Aditamento, conforme a seguinte redação:

> *"2.1.1. Vinculação. A Emissora declara que, por meio da celebração deste Termo de Securitização e de seu* ***Anexo V****, foram vinculados a esta Emissão as CCI representativas dos Créditos Imobiliários.*
>
> *(...)*
>
> *2.1.4. Aquisição dos Créditos Imobiliários. A titularidade das CCI, representativas dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora mediante a celebração do Contrato de Cessão, sendo certo que, nos termos do artigo 20, §2º, da Lei 14.430/22, os Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI foram adquiridos pela Emissora previamente à integralização dos CRI.*
>
> *(...)*
>
> *2.1.9 O Regime Fiduciário foi instituído pela Emissora, conforme previsto neste Termo de Securitização e foi registrado junto a entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil e/ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, ou seja, a B3, para fins de registro do Regime Fiduciário nos termos do § 1º do artigo 26 da Lei 14.430/22. Uma vez devidamente registrado este Termo de Securitização, a Emissora assinou a declaração elaborada nos moldes do* ***Anexo IX*** *a este Termo de Securitização.*
>
> *3.1.2 Características dos CRI.*
>
> *(...)*
>
> *(ii) Número de Séries: a Emissão foi realizada em 2 (duas) séries, em sistema de vasos comunicantes, ou seja, a quantidade de CRI emitida em uma das séries foi abatida da quantidade total de CRI prevista neste Termo de Securitização, definindo a quantidade alocada na outra série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries emitidas corresponde à quantidade total de CRI objeto da Emissão, observado que não houve valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, sendo que qualquer uma das séries poderia não ser emitida ("****Sistema de Vasos Comunicantes****");*
>
> (iii) *Valor Total da Emissão: o valor total da Emissão será de R$330.000.000,00 (trezentos e trinta milhões de reais), sendo* ***(i)*** *R$ 115.114.000,00 (cento e quinze milhões, cento e quatorze mil reais) relativos aos CRI IPCA I; e* ***(ii)*** *R$ 214.886.000,00 (duzentos e quatorze milhões, oitocentos e oitenta e seis mil reais) relativos aos CRI IPCA II, conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding;*

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

*(iv) Quantidade de CRI: foram emitidos 330.000 (trezentos e trinta mil) de CRI, sendo **(i)** 115.114 (cento e quinze mil, cento e quatorze) CRI IPCA I; e **(ii)** 214.886 (duzentos e quatorze mil, oitocentos e oitenta e seis) CRI IPCA II, conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding.*

(v) Distribuição Parcial: não foi admitida distribuição parcial dos CRI no âmbito da Oferta. Caso não tivessem sido colocados a totalidade dos CRI no âmbito da Oferta, a Oferta não teria sido efetivada, e as intenções de investimento teriam sido automaticamente canceladas;

(...)

3.4.3. (...)

Fator Prêmio = (i) em relação à Parcela A1: -0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento negativos) ; e (ii) em relação à Parcela A2: -0,40% (quarenta centésimos por cento negativos); e

(...)

*4.3. Remuneração dos CRI IPCA I: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I incidirão juros remuneratórios correspondentes a 7,2182% (sete inteiros e dois mil cento e oitenta e dois décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, definidos conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA I ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração dos CRI IPCA I**"). A Remuneração dos CRI IPCA I será calculada conforme fórmula abaixo:*

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

Onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI IPCA I devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator Juros = sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

"Taxa" = 7,2182;

DP = corresponde ao número de Dias Úteis entre ***(i)*** *a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA I, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou* ***(ii)*** *a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive; e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.*

Observações:

(i) *O fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;*

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

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

*4.4 Remuneração dos CRI IPCA II: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II incidirão juros remuneratórios correspondentes a 7,0959% (sete inteiros e novecentos e cinquenta e nove décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, definidos conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA II ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("***Remuneração dos CRI IPCA II***"). A Remuneração dos CRI IPCA II será calculada conforme fórmula abaixo:*

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

Onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI IPCA II devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator Juros = sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

"Taxa" = 7,0959;

DP = corresponde ao número de Dias Úteis entre ***(i)*** *a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA II, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou* ***(ii)*** *a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive; e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.*

Observações:

(i) *O fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;*

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

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

(...)

20.1. *Despesas da Devedora: As despesas abaixo listadas ("****Despesas****"), se incorridas, serão arcadas exclusivamente, diretamente e/ou indiretamente, pela Devedora e pela Fiadora, mediante depósito diretamente na Conta do Patrimônio Separado, sendo que (i) as Despesas flat indicadas no* ***Anexo XI*** *serão depositadas pela Devedora e/ou pela Fiadora na Conta do Patrimônio Separado na primeira data de integralização dos CRI, e (ii) as Despesas recorrentes previstas abaixo e indicadas no* ***Anexo XI*** *serão pagas diretamente pela Devedora e/ou pela Fiadora nas datas devidas:*

(...)

(iii) (...)

(b) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$6.000,00 (seis mil reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Integralização dos CRI, ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculada pro rata die, se necessário;

(iv) *remuneração do Contador do Patrimônio Separado no valor de R$ 240,00 (duzentos e quarenta reais) flat, além das parcelas mensais a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;*

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

3.4. Por fim, em razão da conclusão e resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, resolvem as Partes alterar o Anexos I, II e XI ao Termo de Securitização, para atualização das características das CCI representativas dos Créditos Imobiliários e das Despesas da Oferta, de forma que passarão a vigorar conforme previsto na versão consolidada do Termo de Securitização constante do **Anexo A** ao presente Aditamento.

CLÁUSULA IV.
DA RATIFICAÇÃO

4.1. Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as demais cláusulas, itens, características e condições constantes dos CRI conforme previstas no Termo de Securitização e eventualmente não expressamente alteradas por este Aditamento, sendo transcrita no **Anexo A** ao presente Aditamento a versão consolidada do Termo de Securitização, refletindo as alterações objeto deste Aditamento.

4.2. Todos os termos e condições do Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento não implicam em novação, e são, neste ato, ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito. A Emissora e o Agente Fiduciário, neste ato, ratificam e renovam que as respectivas declarações que prestaram no Contrato de Cessão são e permanecem suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, sendo plenamente válidas e eficazes nesta data.

CLÁUSULA V.
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. As disposições do Termo de Securitização complementam o presente Aditamento para efeito de interpretação e perfeito entendimento dos negócios aqui tratados**.**

5.2. Este Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

5.3. Na hipótese de qualquer disposição do presente Aditamento 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.

5.4. Este Aditamento e os CRI constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e III do artigo 784 da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"), reconhecendo as Partes, desde já, que independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Aditamento comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado dos CRI nos termos do Termo de Securitização.

5.5. As Partes assinam este Aditamento por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória 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.

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

5.6. Este Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

5.7. Este Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

5.8. As Partes elegem o foro de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com este Aditamento e com o Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Aditamento em 1 (uma) via digital, com a presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 23 de setembro de 2025.

(restante da página intencionalmente deixado em branco)

(as assinaturas seguem nas páginas seguintes)

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

[Página de assinaturas do "Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 490ª (Quadringentésima nonagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda. com garantia fidejussória da Rede D'Or São Luiz S.A.,", firmado entre a Opea Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários]

OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by
Israel Ramos Santos
Assinado por: ISRAEL RAMOS SANTOS:01577599624
CPF: 01577599624
Data/Hora da Assinatura: 23/9/2025 | 20:25 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
5E04B2C37E9742E...

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
THIAGO STOROLI LUCAS
Assinado por: THIAGO STOROLI LUCAS:47033571860
CPF: 47033571860
Data/Hora da Assinatura: 23/9/2025 | 19:31 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
[illegible]
65DE67779E8A427...

Nome:
Cargo:

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

[Página de assinaturas do "Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 490ª (Quadringentésima nonagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda. com garantia fidejussória da Rede D'Or São Luiz S.A.", firmado entre a Opea Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários]

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

DocuSigned by
Marcelle Motta Santoro
Assinado por: MARCELLE MOTTA SANTORO:10980904706
CPF: 10980904706
Data/hora da Assinatura: 23/9/2025 | 18:54 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
0AA32DD1039E42D...

Nome:

Cargo:

TESTEMUNHAS

Signed by:
Heitor Nogueira Varela
A82BBA69F0A744D...

Nome:

Assinado por:
Camila de Souza
0AA32DD1039E42D...

Nome:

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

ANEXO A

CONSOLIDAÇÃO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 490ª (QUADRINGENTÉSIMA NONAGÉSIMA) EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GNI64 RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA DA REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.

***

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 490ª (QUADRINGENTÉSIMA NONAGÉSIMA) EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GNI64 RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA DA REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

como emissora:

(1) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 1° andar, conjunto 12, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35300157648, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"); e

como agente fiduciário dos CRI:

(2) **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS,** instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 8, ala B, salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Agente Fiduciário dos CRI**").

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI denominados, conjuntamente, como "**Partes**" ou, individualmente, como "**Parte**")

RESOLVEM celebrar este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 490ª (Quadringentésima nonagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda. com garantia fidejussória da Rede D'Or São Luiz S.A.*" ("**Termo**" ou "**Termo de Securitização**"), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definidos abaixo) aos CRI (conforme definidos abaixo), para distribuição pública sob rito automático, nos termos do artigo 26, VIII, alínea

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

"b", da Resolução CVM 160 (conforme definida abaixo), de acordo com a Lei 14.430/22 (conforme definida abaixo) e a Resolução CVM 60 (conforme definida abaixo) e a Resolução CVM 160, bem como demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

1. DEFINIÇÕES

1.1 Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste instrumento:

"**Administração do Patrimônio Separado**": A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, (i) promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento dos CRI, incluindo o pagamento da amortização do principal, Remuneração e eventuais Despesas dos CRI, sendo-lhe facultado realizar Aplicações Financeiras Permitidas a qualquer tempo; (ii) manterá o registro contábil independentemente do restante do seu patrimônio; e (iii) elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras.

"**Afiliadas**": significa as Controladas e os Controladores da Fiadora e/ou da Devedora, em conjunto;

"**Agência de Classificação de Risco**": significa agência de classificação de risco, que será contratada pela Devedora, responsável pela classificação inicial e atualização anual dos relatórios de classificação de risco dos CRI, nos termos da Cláusula 7.7 abaixo, observados os termos e condições previstos neste Termo, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 7.7.2 deste Termo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, §§ 10 e 11, da Resolução CVM 60;

"**Agente de Liquidação":** significa a **OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, sociedade anônima, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua 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 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.701.190/0001-04, que será responsável pela operacionalização do pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI;

"**Agente Fiduciário dos CRI**": tem o significado atribuído no preâmbulo, na qualidade de agente fiduciário e representante dos Titulares dos CRI (conforme definidos abaixo), cujos deveres encontram-se descritos na Cláusula 17 e ao longo deste Termo de Securitização, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 17.5 e seguintes deste Termo;

"**ANBIMA**": significa a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados 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, a ser divulgado nos termos do artigo 59, § 3º da Resolução CVM 160;

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

"**Aplicações Financeiras Permitidas**": significam os instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, geridos e administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos, exceto, neste último caso (i) se realizado exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial; e (ii) se expressamente previsto neste Termo de Securitização. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Aplicações Financeiras Permitidas integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas, assim como rentabilidade mínima resultantes das aplicações em tais investimentos. A não aplicação, pela Securitizadora, em Aplicações Financeiras Permitidas configurará inadimplemento de obrigação não pecuniária, para fins do item (v) da Cláusula 18.1 abaixo;

"**Assembleia Especial de Titulares de CRI**": significa a assembleia especial de Titulares dos CRI, realizada na forma prevista neste Termo de Securitização;

"**Atualização Monetária**": tem o significado previsto na Cláusula 4.1.1 abaixo, respectivamente;

"**Auditor Independente do Patrimônio Separado**": significa companhia de auditoria independente com registro válido na CVM a ser contratada exclusivamente a critério da Emissora, na qualidade de auditor independente contratado para auditoria anual das demonstrações financeiras do patrimônio separado, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, ou qualquer outra entidade que venha a ser contratada pela Securitizadora para tal função;

"**Aviso ao Mercado**": significa o "*Aviso ao Mercado da Distribuição Pública das 1ª e 2ª Séries da 490ª (Quadringentésima nonagésima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda., com Garantia Fidejussória da Rede D'Or São Luiz S.A.*", 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, nos termos do artigo 57, § 1º da Resolução CVM 160;

"**B3**": significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM;

"**BACEN**": significa o Banco Central do Brasil;

"**CCI**": significa a CCI IPCA I e a CCI IPCA II, em conjunto;

"**CCI IPCA I**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários IPCA I, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários IPCA I por ela representados será realizado conforme disposto na Cláusula 16.4 abaixo;

"**CCI IPCA II**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931,

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários IPCA II, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários IPCA II por ela representados será realizado conforme disposto na Cláusula 16.4 abaixo;

"**Cedente**": significa a Floema Participações Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Vilela, n.º 665, Sala Floema, Tatuapé, CEP 03314-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 05.862.614/0001-04, na qualidade de vendedora do Imóvel;

"**CETIP21**": significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

"**CMN**": significa o Conselho Monetário Nacional;

"**CNPJ**": significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda;

"**Código Civil**": significa Lei nº 10.406, 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

"**Código ANBIMA**": significa o "*Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*", em vigor desde 15 de julho de 2024;

"**COFINS**": significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;

"**Comunicação de Alteração de Tributos**" tem o significado previsto na Cláusula 3.6 abaixo

"**Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI**". tem o significado previsto na Cláusula 3.4.2 abaixo;

"**Comunicado de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado**": tem o significado previsto na Cláusula 3.7.1 abaixo;

"**Conta do Patrimônio Separado**": significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora n.º 99077-9, mantida na agência n.º 0910, banco Itaú (nº 341), nos termos do artigo 40 da Resolução CVM 60;

"**Contador do Patrimônio Separado**": significa o contador a ser contratado exclusivamente a critério da Emissora, responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 80, ou o prestador que vier a substitui-la;

"**Contrato de Cessão**": significa o "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", conforme aditado, celebrado entre a Cedente, a Securitizadora, a Devedora e a Fiadora, por meio do qual as CCI representativas dos Créditos Imobiliários foram cedidos pela Cedente à Securitizadora, mediante o pagamento do preço de cessão nele estabelecido;

"**Contrato de Distribuição**": significa o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 490ª (Quadringentésima nonagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A. com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda. com*

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

Garantia Fidejussória da Rede D'Or São Luiz S.A.", celebrado entre a Emissora, a Fiadora, o Coordenador Líder e a Devedora, em 26 de agosto de 2025, conforme aditado;

"**Contrato de Custódia**": significa o "*Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário*", firmado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante para formalizar a contratação dos serviços de registro e custódia dos documentos comprobatórios;

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

"**Controlada(s) Relevante**" significa qualquer Controlada que represente, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Fiadora mais recentes, de forma individual, mais do que 30% (trinta por cento) da receita bruta consolidada da Fiadora.

"**Controlador**": significa qualquer controlador (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Devedora e/ou da Fiadora;

"**Controle**": significa a definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

"**Coordenador Líder**" ou "**XP**": significa a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.332.886/0011-78;

"**Créditos do Patrimônio Separado**": significam, em conjunto, (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; e (iii) bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, incluindo a rentabilidade das Aplicações Financeiras Permitidas, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão;

"**Créditos Imobiliários**": significam, em conjunto, os Créditos Imobiliários IPCA I e os Créditos Imobiliários IPCA II;

"**Créditos Imobiliários IPCA I**": significam os créditos imobiliários relativos às parcelas que compõem a Parcela A1, devidas pela Devedora com garantia da Fiadora, em virtude da aquisição do Imóvel, nos termos da Escritura de Compra e Venda, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Compra e Venda, na proporção da Parcela A1;

"**Créditos Imobiliários IPCA II**": significam os créditos imobiliários relativos às parcelas que compõem a Parcela A2, devidas pela Devedora com garantia da Fiadora, em virtude da aquisição do Imóvel, nos termos da Escritura de Compra e Venda, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Compra e Venda, na proporção da Parcela A2;

"**CRI**": significam, em conjunto, os CRI IPCA I e os CRI IPCA II;

"**CRI IPCA I**": significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 490ª (quadringentésima nonagésima) Emissão da Emissora;

"**CRI IPCA II**": significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª Série da 490ª (quadringentésima nonagésima) Emissão da Emissora;

"**CRI em Circulação**": significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos (i) aqueles de titularidade da Emissora, da Devedora ou Fiadora; (ii) os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora e/ou à Fiadora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum; ou (iii) qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleias Especiais;

"**CSLL**": significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;

"**CVM**": significa a Comissão de Valores Mobiliários;

"**Data de Aniversário**": tem o significado previsto na Cláusula 4.1.1; item (iii), abaixo;

"**Data de Emissão dos CRI**": significa o dia 15 de setembro de 2025;

"**Data de Integralização**": significa cada data de subscrição e integralização dos CRI, observado o disposto na Cláusula 3.1.2, item (xii), abaixo;

"**Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I**": tem o significado atribuído na Cláusula 4.6 abaixo;

"**Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II**": tem o significado atribuído na Cláusula 4.7 abaixo;

"**Data de Vencimento dos CRI IPCA I**": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2, item (xx), *abaixo;*

"**Data de Vencimento dos CRI IPCA II**": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2, item (xxi), abaixo;

"**Data de Vencimento dos CRI**": significam em conjunto a Data de Vencimento dos CRI IPCA I e a Data de Vencimento dos CRI IPCA II;

"**Decreto 6.306**": significa o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor;

"**Decreto 11.129**": significa o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor;

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

"**Despesas**": significam as despesas previstas na Cláusula 20.1 abaixo;

"**Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Fiadora**": significam as demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Fiadora, que consolidam o resultado financeiro da Fiadora;

"**Detentor Permitido**": significa qualquer pessoa da Família Moll ou qualquer entidade de qualquer forma controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) direta ou indiretamente por um ou mais membros da Família Moll;

"**Devedora**": significa a GNI64 RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Voluntários da Pátria 138, loja 201, Botafogo CEP 22.270-010, inscrita no CNPJ sob o nº 47.548.932/0001-37, com seus atos constitutivos arquivados na JUCERJA sob o NIRE 332.1216683-0;

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

"**Documentos da Operação**": significam, em conjunto, (i) a Escritura de Compra e Venda, (ii) o Contrato de Cessão, (iii) a Escritura de Emissão de CCI, (iv) este Termo de Securitização, (v) o Contrato de Distribuição, (vi) os demais documentos relativos à Emissão e à Oferta dos CRI, e (vii) os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima;

"**Efeito Adverso Relevante**": significa (i) um efeito adverso relevante na situação financeira, nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais consolidados da Fiadora, tendo por base as Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Fiadora; ou (ii) uma interrupção ou suspensão nas atividades da Devedora e/ou da Fiadora que afete de forma adversa e material a capacidade da Devedora e/ou da Fiadora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos do Contrato de Cessão ou da Escritura de Compra e Venda;

"**Emissora**" tem o significado atribuído no preâmbulo.

"**Emissão**": significa a presente emissão de CRI a qual constitui as 1ª e 2ª séries da 490ª (quadringentésima nonagésima) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, a qual não depende de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do Artigo 29, Parágrafo Terceiro, do estatuto social aprovado pela assembleia geral extraordinária realizada em 29 de novembro de 2024, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão realizada em 23 de maio de 2025 sob o nº 172.520/25-3, e publicada em 14 de maio de 2025, conforme disposto na Cláusula 3.1.1 abaixo;

"**Encargos Moratórios**" significam, em conjunto a: **(1)** a Remuneração dos CRI da respectiva Série e a Atualização Monetária dos CRI da respectiva Série, conforme aplicável, calculada pro rata temporis desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento; **(2)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(3)** multa moratória de 2% (dois por cento).

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

"**Escritura de Compra e Venda**": significa a "*Escritura Pública de Venda e Compra*", lavrada em 26 de agosto de 2025 entre a Cedente, a Devedora e a Fiadora, por meio do qual a Cedente se comprometeu a vender e a Devedora se comprometeu a comprar o Imóvel, conforme aditada;

"**Escritura de Emissão de CCI**": significa o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, Sem Garantia Real Imobiliária, em até 2 (Duas) Séries, Sob a Forma Escritural*", celebrado em 26 de agosto de 2025, conforme aditado, entre a Cedente, a Instituição Custodiante, a Devedora e a Fiadora, conforme aditado de tempos em tempos;

"**Escriturador**": significa a **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.,** instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, parte, CEP 04538 132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001 64, responsável pela escrituração dos CRI, nos termos da Cláusula 9 abaixo, fazendo jus à remuneração descrita na Cláusula 20.1, item (i),abaixo;

"**Eventos de Inadimplemento Automático**": tem o significado previsto na Cláusula 13.2.1;

"**Eventos de Inadimplemento Não Automático**": tem o significado previsto na Cláusula 13.2.2;

"**Evento de Inadimplemento**": tem o significado previsto na Cláusula 13.2;

"**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**": tem o significado previsto na Cláusula 18.1;

"**Eventos de Multa Indenizatória**" tem o significado previsto na Cláusula 13.3 abaixo;

"**Família Moll**": significa os membros da família Moll que nesta data sejam acionistas diretos ou indiretos da Fiadora, em conjunto com seus cônjuges, descendentes, herdeiros, *trusts* criados para ou em benefício dos mesmos (desde que tais pessoas detenham o controle de tais *trusts*);

"**Fiadora**": significa a **REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM na categoria A, em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Francisco Marengo, nº 1.312, inscrita no CNPJ sob o nº 06.047.087/0001-39, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.3.00318099;

"**Fiança**": tem o significado previsto na Cláusula 14.2.

"**Instituição Custodiante**": significa a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12901, Andar 11 CONJ 1101 e 1102 – Torre Norte, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de instituição custodiante da Escritura de Emissão de CCI e seus eventuais aditamentos, fazendo jus à remuneração prevista no item (iii) da Cláusula 20.1 abaixo;

"**Instituições Participantes da Oferta**": significa o Coordenador Líder em conjunto com os Participantes Especiais;

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

"**Instrução RFB 1.585**": significa a Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme em vigor;

"**Investidores**" ou "**Investidores Qualificados**": significam investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM;

"**Imóvel**": significa o imóvel localizado na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, devidamente descrito e caracterizado na matrícula n.º 100.565 do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital de São Paulo, e cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o número de contribuinte (SQL) 054.171.0001-3;

"**IOF**": significa o Imposto sobre Operações Financeiras;

"**IOF/Câmbio**": significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;

"**IOF/Títulos**": significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;

"**IPCA**": significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

"**IRPJ**": significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;

"**IRRF**": significa o Imposto de Renda Retido na Fonte;

"**ISS**": significa o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza;

"**JTF**" tem o significado previsto na Cláusula 21.1.11 abaixo;

"**JUCERJA**": significa a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro;

"**JUCESP**": significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo;

"**Lâmina da Oferta**": significa a lâmina da Oferta, nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160 e conforme modelo constante do Anexo J da Resolução CVM 160;

"**Lei 8.981/95**": significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor;

"**Lei 9.249/95**": significa a Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme em vigor;

"**Lei 9.613/98**": significa a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor;

"**Lei 10.931/04**": significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor;

"**Lei 11.033/04**": significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor;

"**Lei 12.846/13**": significa a Lei 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor;

"**Lei 14.430/22**": significa a Lei 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor;

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

"**Lei das Sociedades por Ações**": significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;

"**Leis Anticorrupção**": significam quaisquer leis ou regulamentos nacionais e dos países onde pratica suas atividades, conforme aplicáveis, relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei 9.613/98, a Lei 12.846/13 e o Decreto 11.129;

"**Legislação Socioambiental**": significa todas as leis e normas federais, estaduais, nacionais e estrangeiras aplicáveis, relacionadas à proteção da saúde, da dignidade humana, do trabalho digno e do meio ambiente (incluindo aquelas que tratam de substâncias ou resíduos perigosos, tóxicos, poluentes ou contaminantes);

"**MDA**": significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3;

"**Medida Provisória 2.158-35**": significa a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor;

"**Medida Provisória 1.303**": significa a Medida Provisória nº 1.303, de 11 de junho de 2025;

"**Meios de Divulgação**": significa, em conjunto, a página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) do Coordenador Líder; (iii) da B3; e (iv) da CVM, nas quais devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, as divulgações das informações e dos documentos da Oferta, conforme aplicáveis, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160;

"**Multa Indenizatória**" tem o significado previsto na Cláusula 13.3 abaixo;

"**Normativo ANBIMA**" significam em conjunto o Código ANBIMA e o Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas;

"**Notificação Multa Indenizatória**" tem o significado previsto na Cláusula 13.3.2 abaixo;

"**Número Índice Projetado**" tem o significado previsto na Cláusula 4.1.1 abaixo

"**Obrigações Garantidas**": significam (i) as obrigações relativas ao pontual e integral pagamento, pela Devedora e pela Fiadora, da Parcela A, atualização monetária, juros remuneratórios, de eventuais encargos moratórios e dos demais encargos, relativos à Parcela A e a Escritura de Compra e Venda, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência de pagamento antecipado ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes do pagamento da Parcela A e dos respectivos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Escritura de Compra e Venda; (ii) as obrigações relativas a quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora nos termos da Escritura de Compra e Venda, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações; e (iii) as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Cedente ou a Securitizadora e o Agente Fiduciário venham a desembolsar nos termos da Escritura de Compra e Venda e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução da Fiança;

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

"**Obrigação Financeira**" significa, com relação à Devedora e/ou à Fiadora, em bases consolidadas, qualquer valor devido, no Brasil ou no exterior, em decorrência de (i) empréstimos, mútuos, financiamentos ou outras dívidas financeiras, incluindo arrendamento mercantil, leasing financeiro, títulos de renda fixa, debêntures, letras de câmbio, notas promissórias ou instrumentos similares; (ii) aquisições a pagar; (iii) saldo líquido das operações ativas e passivas com derivativos (sendo que o referido saldo será líquido do que já estiver classificado no passivo circulante e no passivo não circulante); (iv) cartas de crédito, avais, fianças, coobrigações e demais garantias prestadas em benefício de empresas não consolidadas nas respectivas demonstrações financeiras; e (v) obrigações decorrentes de resgate de valores mobiliários representativos do capital social e pagamento de dividendos ou lucros declarados e não pagos, se aplicável. Para os fins da Escritura Compra e Venda, fica certo e ajustado que quaisquer valores devidos no âmbito de operações de locação e/ou de sale and leaseback não serão consideradas Obrigações Financeiras.

"**Oferta**": significa a presente distribuição pública de CRI, sob o rito de registro automático, que será realizada nos termos da Resolução CVM 60, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

"**Oferta Facultativa de Resgate Antecipado**": tem o significado previsto na Cláusula 3.6 abaixo;

"**Pagamento Antecipado Facultativo**": tem o significado previsto na Cláusula 3.4 abaixo;

"**Pagamento Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos**" tem o significado previsto na Cláusula 3.6 abaixo

"**Parcela A**": significa a parcela do preço de aquisição do Imóvel no valor de R$330.000.000,00 (trezentos e trinta milhões de reais), a qual será objeto da securitização;

"**Parcela A1**" significa o valor da Parcela A devido nos termos da Escritura de Compra e Venda representada pela CCI IPCA I, com vencimento final em 17 de setembro de 2035;

"**Parcela A2**" significa o valor da Parcela A devido nos termos da Escritura de Compra e Venda e representada pela CCI IPCA II, com vencimento final em15 de setembro de 2045;

"**Partes**" tem o significado atribuído no preâmbulo.

"**Participantes Especiais**": significam as instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários convidadas e contratadas pelo Coordenador Líder, através da celebração dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens;

"**Patrimônio Separado dos CRI**": significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI;

"**Período de Capitalização**": tem o significado previsto na Cláusula 4.5;

"**Período de Reserva**": significa o período indicado no cronograma estimado constante nos Prospectos;

"**Pessoa**": significa qualquer pessoa ou grupo de pessoas agindo em conjunto e representando o mesmo

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

interesse na aquisição, titularidade ou venda de ações/quotas da Devedora e/ou Fiadora;

"**Pessoas Vinculadas**": significam, nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor, os **(a)** controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos participantes do consórcio de distribuição e da Devedora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau e sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; **(b)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos do intermediário que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; **(c)** assessores de investimento que prestem serviços ao intermediário; **(d)** demais profissionais que mantenham, com o intermediário, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; **(e)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do intermediário; **(f)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo intermediário ou por pessoas a ele vinculadas; **(g)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "b" a "e"; e **(h)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados;

"**PIS**" tem o significado previsto na Cláusula 21.1.15 abaixo;

"**Prazo de Adesão**": tem o significado previsto na Cláusula 3.7.2 abaixo;

"**Prazo Máximo de Colocação**": tem o significado atribuído na Cláusula 7.5 abaixo;

"**Preço de Cessão**": significa o valor a ser pago pela Emissora à Cedente pela aquisição dos Créditos Imobiliários nos termos do Contrato de Cessão;

"**Preço de Integralização**": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2, item (xii), abaixo;

"**Procedimento de *Bookbuilding***": significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, realizado junto aos investidores dos CRI, organizado pelo Coordenador Líder, observados os termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, que definiu, a critério da Devedora e da Fiadora, em comum acordo com o Coordenador Líder: (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, o número de sub-parcelas da Parcela A, conforme Sistema de Vasos Comunicantes; (ii) a quantidade e volume final da emissão de CRI emitida e alocada em cada série dos CRI e, consequentemente, o valor alocado em cada sub-parcelas da Parcela A e o valor total alocado em cada CCI; e (iii) a taxa final de remuneração de cada série dos CRI e, consequentemente, a taxa final de remuneração das parcelas de pagamento devidas em cada uma das datas previstas na Escritura de Compra e Venda em relação à cada sub-parcelas da Parcela A e a taxa final de remuneração de cada CCI;

"**Projeção**" tem o significado previsto na Cláusula 4.1.1 abaixo

"**Prospecto Definitivo**": significa o prospecto definitivo da Oferta, nos termos do artigo 59, §2º da Resolução CVM 160;

"**Prospecto Preliminar**": significa o prospecto preliminar da Oferta, nos termos do artigo 20 da Resolução CVM 160;

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

"**Prospectos**": significam, em conjunto, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo;

"**Regime Fiduciário**": significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430/22, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI;

"**Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas**", significa as "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas" emitidas pela ANBIMA, em vigor desde 24 de março de 2025;

"**Remuneração dos Créditos Imobiliários**": significa, em conjunto, a Remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA I e a Remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA II;

"**Remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA I**": significa a Remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA I conforme previsto no Contrato de Cessão;

"**Remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA II**": significa a Remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA II conforme previsto no Contrato de Cessão;

"**Remuneração dos CRI**": significa, em conjunto, a Remuneração dos CRI IPCA I e a Remuneração dos CRI IPCA II;

"**Remuneração dos CRI IPCA I**": tem o significado previsto na Cláusula 4.3 abaixo;

"**Remuneração dos CRI IPCA II**": tem o significado previsto na Cláusula 4.4 abaixo;

"**Resgate Antecipado dos CRI**": tem o significado previsto na Cláusula 3.4.1;

"**Resgate Antecipado dos CRI por Alteração de Tributos**": tem o significado previsto na Cláusula 3.6;

"**Resolução CVM 17**": significa a Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor;

"**Resolução CVM 30**": significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor;

"**Resolução CVM 44**": significa a Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor;

"**Resolução CVM 60**": significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor;

"**Resolução CVM 81**": significa a Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor;

"**Resolução CVM 160**": significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor;

"**Resolução Conjunta 13**" significa a Resolução Conjunta n.º 13, de 03 de dezembro de 2024, do Banco Central do Brasil e da CVM;

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

"**RFB**" tem o significado previsto na Cláusula 21.1.4 abaixo;

"**Securitizadora**" tem o significado atribuído no preâmbulo.

"**Sistema de Vasos Comunicantes**": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2, item (ii) abaixo;

"**Solicitação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado**": tem o significado previsto na Cláusula 3.7;

"**Taxa SELIC**": significa a taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia;

"**Termo**" ou "**Termo de Securitização**": significa o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 490ª (Quadringentésima nonagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda. com garantia fidejussória da Rede D'Or São Luiz S.A.*";

"**Titulares dos CRI**": significam os titulares dos CRI;

"**Transferência de Controle**": significa a consumação de qualquer operação cujo resultado seja qualquer Pessoa (que não seja ou inclua qualquer Detentor Permitido) passar a ser titular (i) de mais de 50% (cinquenta por cento) das ações com direito a voto da Fiadora ou (ii) de mais da metade do capital social da Devedora;

"**Valor Atualizado da Parcela A**": significam em conjunto, o Valor Atualizado da Parcela A1 e o Valor Atualizado da Parcela A2;

"**Valor Atualizado da Parcela A1**": significa o valor nominal unitário atualizado dos Créditos Imobiliários IPCA I ou seu saldo, conforme o caso, conforme definido no Contrato de Cessão;

"**Valor Atualizado da Parcela A2**": significa o valor nominal unitário atualizado dos Créditos Imobiliários IPCA II ou seu saldo, conforme o caso, conforme definido no Contrato de Cessão;

"**Valor do Resgate**" significa o valor a ser devido em razão de uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado conforme definido na Cláusula 3.7.4 abaixo;

"**Valor Nominal Unitário**": significa o valor nominal unitário dos CRI, correspondente a R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;

"**Valor Nominal Unitário Atualizado**": significam em conjunto, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I e o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II;

"**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I**": tem o significado previsto na Cláusula 4.1.1 abaixo;

"**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II**": tem o significado previsto na Cláusula 4.1.1 abaixo;

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

"**Valor Total da Emissão**": significa, na Data de Emissão dos CRI, o valor correspondente a R$ 330.000.000,00 (trezentos e trinta milhões de reais).

1.2 Adicionalmente, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (ii) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula 1 aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros 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, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo; (vii) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; e (viii) os termos iniciados em letras maiúsculas, mas não definidos neste Termo terão os mesmos significados a eles atribuídos no respectivo documento a que fizer referência.

2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1 Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula 3 abaixo, sendo **(i)** os Créditos Imobiliários IPCA I, representados pela CCI IPCA I, aos CRI IPCA I e **(ii)** os Créditos Imobiliários IPCA II, representados pela CCI IPCA II, aos CRI IPCA II.

2.1.1 *Vinculação*. A Emissora declara que, por meio da celebração deste Termo de Securitização e de seu **Anexo V**, foram vinculados a esta Emissão as CCI representativas dos Créditos Imobiliários.

2.1.2 *Origem dos Créditos Imobiliários*. As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, foram emitidas pela Cedente, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.1.3 *Créditos performados ou não performados no momento da cessão ou subscrição pela companhia securitizadora*. Os Créditos Imobiliários são considerados créditos performados uma vez que seus pagamentos não estão condicionados a qualquer evento futuro após o pagamento do Preço de Cessão.

2.1.4 *Aquisição dos Créditos Imobiliários*. A titularidade das CCI, representativas dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora mediante a celebração do Contrato de Cessão, sendo certo que, nos termos do artigo 20, §2º, da Lei 14.430/22, os Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI foram adquiridos pela Emissora previamente à integralização dos CRI.

2.1.5 Sem prejuízo do presente Termo vincular as Partes desde a data de sua assinatura, este Termo e a emissão dos CRI serão eficazes a partir da Data de Emissão dos CRI.

2.1.6 Para fins do artigo 26 da Lei 14.430/22, a Emissora declara que são vinculados ao

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

presente Termo os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, devidos exclusivamente pela Devedora, com Fiança da Fiadora, nos termos da Escritura de Compra e Venda, das CCI e do Contrato de Cessão.

2.1.7 Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como suas características específicas, estão descritos no **Anexo I** ao presente Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º, do Suplemento A da Resolução CVM 60, em adição às características descritas neste Termo de Securitização.

2.1.8 Uma via digital da Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931/2004, sendo que a atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente.

2.1.9 O Regime Fiduciário foi instituído pela Emissora, conforme previsto neste Termo de Securitização e foi registrado junto a entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil e/ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, ou seja, a B3, para fins de registro do Regime Fiduciário nos termos do § 1º do artigo 26 da Lei 14.430/22. Uma vez devidamente registrado este Termo de Securitização, a Emissora assinou declaração elaborada nos moldes do **Anexo IX** a este Termo de Securitização.

2.1.10 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 14.430/22.

2.1.11 A Emissora pagará à Cedente o Preço de Cessão em contrapartida à cessão dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, sendo que a Emissora somente será obrigada a pagar Preço de Cessão mediante o cumprimento das condições precedentes descritas no Contrato de Cessão.

2.1.12 As Partes estabelecem que, cumpridas as condições precedentes previstas no Contrato de Cessão, o pagamento do Preço de Aquisição (conforme definido no Contrato de Cessão) do Imóvel, que inclui a Parcela A, será realizado pela Emissora no prazo definido na Escritura de Compra e Venda que não poderá ultrapassar 26 de setembro de 2025.

3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI

3.1 Aprovação Societária da Emissora e Características dos CRI

3.1.1 *Aprovação Societária da Emissora*. A presente Emissão e a Oferta não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do Artigo 29, Parágrafo Terceiro, do Estatuto Social aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 29 de novembro de 2024, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão realizada em 23 de maio de 2025 sob o nº 172.520/25-3, e publicada em 14 de maio de 2025.

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

3.1.2 *Características dos CRI.* Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

(i) Número da Emissão dos CRI: a presente Emissão corresponde à 490ª (quadringentésima nonagésima) emissão de CRI da Emissora;

(ii) *Número de Séries*: a Emissão foi realizada em 2 (duas) séries, em sistema de vasos comunicantes, ou seja, a quantidade de CRI emitida em uma das séries foi abatida da quantidade total de CRI prevista neste Termo de Securitização, definindo a quantidade alocada na outra série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries emitidas corresponde à quantidade total de CRI objeto da Emissão, observado que não houve valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, sendo que qualquer uma das séries poderia não ser emitida ("**Sistema de Vasos Comunicantes**");

(iii) *Valor Total da Emissão*: o valor total da Emissão será de R$330.000.000,00 (trezentos e trinta milhões de reais), sendo **(i)** R$ 115.114.000,00 (cento e quinze milhões, cento e quatorze mil reais) relativos aos CRI IPCA I; e **(ii)** R$ 214.886.000,00 (duzentos e quatorze milhões, oitocentos e oitenta e seis mil reais) relativos aos CRI IPCA II;

(iv) *Quantidade de CRI*: foram emitidos 330.000 (trezentos e trinta mil) de CRI, sendo (i) 115.114 (cento e quinze mil, cento e quatorze) CRI IPCA I; e (ii) 214.886 (duzentos e quatorze mil, oitocentos e oitenta e seis) CRI IPCA II, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*;

(v) *Distribuição Parcial*: não foi admitida distribuição parcial dos CRI no âmbito da Oferta. Caso não tivessem sido colocados a totalidade dos CRI no âmbito da Oferta, a Oferta não teria sido efetivada, e as intenções de investimento teriam sido automaticamente canceladas;

(vi) *Valor Nominal Unitário*: o Valor Nominal Unitário dos CRI será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;

(vii) *Classe*: única;

(viii) *Atualização Monetária CRI IPCA I*: o Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I, conforme o caso, será atualizado monetariamente, nos termos da Cláusula 4.1.1 abaixo;

(ix) *Atualização Monetária CRI IPCA II*: o Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA II ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA II, conforme o caso, será atualizado monetariamente, nos termos da Cláusula 4.1.1 abaixo;

(x) *Remuneração dos CRI IPCA I e Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I*: os CRI IPCA I farão jus à Remuneração dos CRI IPCA I calculada e paga nos termos das Cláusulas 4.3 e 3.6 abaixo;

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

(xi) *Remuneração dos CRI IPCA II e Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II*: os CRI IPCA II farão jus à Remuneração dos CRI IPCA II calculada e paga nos termos das Cláusulas 0 e 4.7 abaixo;

(xii) *Preço de Integralização*: o preço de integralização dos CRI será o correspondente ao seu Valor Nominal Unitário ("**Preço de Integralização**"), na primeira data de integralização dos CRI, observado que em qualquer hipótese, ao Preço de Integralização poderá ser aplicado ágio ou deságio, a ser definido pelo Coordenador Líder, em conjunto com a Fiadora, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma determinada série em cada Data de Integralização, em função de condições objetivas de mercado. A aplicação de ágio ou deságio poderá decorrer de condições como: (1) alteração na taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (Taxa SELIC); (2) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (3) alteração no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado mensalmente pelo IPCA, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma mesma série integralizados na Data de Integralização (conforme definida abaixo), nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160. Todos os CRI serão subscritos e integralizados em uma única data, na primeira data de integralização dos CRI (cada uma, uma "**Data de Integralização**"), sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI no Dia Útil imediatamente subsequente, sendo que, em tal caso, (i) o Preço de Integralização dos CRI IPCA I será o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA I, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização da respectiva série até a efetiva integralização dos CRI IPCA I; e (ii) o Preço de Integralização dos CRI IPCA II será o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA II, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização da respectiva série até a efetiva integralização dos CRI IPCA II;

(xiii) *Subscrição e Integralização dos CRI*: os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3.

(xiv) *Amortização dos CRI IPCA I*: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos neste Termo, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I será amortizado em uma parcela única, na Data de Vencimento dos CRI IPCA I, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I;

(xv) *Amortização dos CRI IPCA II*: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos neste Termo, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

II será amortizado em uma parcela única, na Data de Vencimento dos CRI IPCA II, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I;

(xvi) *Regime Fiduciário*: será instituído o Regime Fiduciário pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430/22 e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

(xvii) *Quantidade de Patrimônio Separado*. o Patrimônio Separado é único;

(xviii) *Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira*: os CRI serão depositados para (a) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário, no CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada de acordo com os procedimentos da B3, conforme o caso. Não obstante o disposto na Cláusula 7.1 abaixo, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados. Desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, em especial, o artigo 4º, inciso I, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta;

(xix) *Data de Emissão dos CRI*: 15 de setembro de 2025;

(xx) *Prazo e Data de Vencimento dos CRI IPCA I*: os CRI IPCA I têm prazo de vencimento de 3.654 (três mil seiscentos e cinquenta e quatro) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 17 de setembro de 2035 ("**Data de Vencimento CRI IPCA I**"), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI previstas neste Termo;

(xxi) *Prazo e Data de Vencimento dos CRI IPCA II*: os CRI IPCA II têm prazo de vencimento de 7.305 (sete mil trezentos e cinco) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 15 de setembro de 2045 ("**Data de Vencimento CRI IPCA II**"), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI previstas neste Termo;

(xxii) *Local de Emissão dos CRI*: São Paulo – SP;

(xxiii) *Encargos Moratórios*: ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora aos Titulares dos CRI nos termos deste Termo de Securitização, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, Encargos Moratórios, sendo certo que, ele apenas se aplicará em caso de impontualidade, por culpa exclusiva da Emissora, no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI caso ela tenha

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

recebido os recursos no Patrimônio Separado;

(xxiv) *Forma e Comprovação de Titularidade*: os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada **(a)** por extrato expedido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3, ou **(b)** por extrato emitido pelo Escriturador em nome de cada Titular dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3;

(xxv) *Locais e Método de Pagamento*: os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3, em qualquer Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, ou de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora;

(xxvi) *Atraso no Recebimento dos Pagamentos*: sem prejuízo no disposto no item (xxvii) abaixo, o não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente, observado o disposto no item (xxv) acima;

(xxvii) *Prorrogação dos Prazos*: considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos;

(xxviii) *Pagamentos*: os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula 5 abaixo;

(xxix) *Ordem de Alocação dos Pagamentos*: caso, em qualquer data, o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: (i) despesas do Patrimônio Separado, na proporção de cada um deles, (ii) eventuais Encargos Moratórios; (iii) Remuneração dos CRI; e (iv) amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado;

(xxx) *Garantias*: não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI;

(xxxi) *Garantia Flutuante*: não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

(xxxii) *Coobrigação da Emissora*: não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI;

(xxxiii) *Subordinação*: não existe qualquer tipo de subordinação ou preferência entre os CRI das diferentes séries;

(xxxiv) *Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários*: o Imóvel listado no **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização;

(xxxv) *Cartório de Registro de Imóveis em que o Imóvel esteja registrado, Matrícula do Imóvel e Situação de Registro*: conforme indicados no **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização;

(xxxvi) *O Imóvel objeto do crédito têm "habite-se":* sim, conforme tabela constante do **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização;

(xxxvii) *O Imóvel está sob regime de incorporação nos moldes da Lei 4.591:* conforme tabela constante do **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização;

(xxxviii) *Código ISIN dos CRI IPCA I*: BRRBRACRIX88;

(xxxix) *Código ISIN dos CRI IPCA II*: BRRBRACRIX96;

(xl) *Utilização de Derivativos. não há;*

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

(xlii) *Classificação de Risco dos CRI*: a Devedora contratou Agência de Classificação de Risco, qual seja a Fitch Ratings Brasil Ltda., para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada anualmente a partir da Data de Emissão dos CRI durante toda a vigência dos CRI, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, §§ 10 e 11, da Resolução CVM 60. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: **(a)** manter contratada, por conta e ordem da Devedora, a Agência de Classificação de Risco para a atualização anual da classificação de risco dos CRI, e **(b)** divulgar anualmente e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos dos Normativos ANBIMA. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página www.opeacapital.com/emissoes. Neste website, acessar "Ofertas em Andamento", selecionar "Certificado de Recebíveis Imobiliários da 490ª (Quadringentésima nonagésima) Emissão das 1ª e 2ª da Opea Securitizadora S.A.

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda., com Garantia Fidejussória da Rede D'Or São Luiz S.A.", e assim obter todos os documentos desejados), nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

(xliii) *Número de Ordem*. o presente Termo representa a emissão dos CRI sob o número de ordem 490; e

(xliv) *Revolvência*. não aplicável.

3.2 *Destinação dos Recursos*. O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do Preço de Cessão dos Créditos Imobiliários, representado pelas CCI.

3.2.1 Os valores obtidos, pela Cedente, com a cessão dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão utilizados livremente pela Cedente.

3.2.2 Conforme declarado no Contrato de Cessão e na declaração constante no **Anexo X** ao presente Termo, o Imóvel e os Créditos Imobiliários não foram vinculados a outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários pela Cedente e/ou Devedora.

3.3 *Vinculação dos Pagamentos*. Os Créditos do Patrimônio Separado e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI. Neste sentido, os Créditos do Patrimônio Separado, conforme aplicável:

(i) constituirão, no âmbito do presente Termo, Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;

(ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(iii) destinam-se exclusivamente, em sua integralidade, à liquidação dos CRI;

(iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos nos Prospectos; e

(v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo.

3.4 *Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários*. Nos termos do item 12 do Anexo I do Contrato de Cessão, a Devedora poderá, (i) a partir de 15 de setembro de 2027 (inclusive), no caso da Parcela A1, e (ii) a partir de 15 de setembro de 2028 (inclusive), no caso da Parcela A2, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Emissora e, consequentemente, dos Titulares dos CRI, realizar o pagamento antecipado (a) da totalidade da

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

Parcela A1 (e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários IPCA I), (b) da totalidade da Parcela A2 (e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários IPCA II), ou (c) da totalidade da Parcela A1 e da totalidade da Parcela A2 (e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários), sendo vedado o pagamento antecipado parcial da Parcela A1 e/ou da Parcela A2 ("**Pagamento Antecipado Facultativo**"), observados os termos e condições estabelecidos no Contrato de Cessão.

3.4.1 Ocorrendo o Pagamento Antecipado Facultativo pela Devedora, a Emissora deverá utilizar os recursos recebidos para realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI IPCA I, dos CRI IPCA II ou da totalidade dos CRI, conforme o caso e nos mesmos termos do Pagamento Antecipado Facultativo ("**Resgate Antecipado dos CRI**").

3.4.2 Para realização do Pagamento Antecipado Facultativo, a Devedora deverá comunicar a Securitizadora, por escrito, informando **(i)** se o Pagamento Antecipado Facultativo compreenderá a totalidade dos Créditos Imobiliários, dos Créditos Imobiliários IPCA I ou dos Créditos Imobiliários IPCA II, conforme o caso; **(ii)** a data esperada para realização do Pagamento Antecipado Facultativo, observado o prazo de antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis e máximo de 22 (vinte e dois) Dias Úteis da data de comunicação; **(iii)** demais informações eventualmente necessárias para a realização do Pagamento Antecipado Facultativo, sendo certo que, a Emissora deverá em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento de referida comunicação, informar os Titulares dos CRI sobre o Resgate Antecipado dos CRI mediante publicação de comunicação de Resgate Antecipado dos CRI ou por meio do envio de tal comunicação de forma individual, dirigida a todos os Titulares de CRI("**Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI**"):

3.4.3 Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Pagamento Antecipado Facultativo, o valor devido pela Emissora será equivalente ao valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos 2 (dois) o que for maior:

(i) **(a)** Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I e/ou Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II, acrescido **(a)** da Remuneração dos CRI IPCA I e/ou Remuneração dos CRI IPCA II, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I e/ou da CRI IPCA II imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); **(b)** Encargos Moratórios, se houver; e **(c)** de quaisquer obrigações pecuniárias referentes aos CRI IPCA I e/ou ao CRI IPCA II; ou

(ii) soma **do** valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de juros e amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI e da Remuneração dos CRI IPCA I e/ou da Remuneração dos CRI IPCA II aplicável, utilizando como taxa de desconto a Taxa de Desconto Base (conforme abaixo definida), acrescida exponencialmente do Fator Prêmio (conforme abaixo definido), calculado conforme fórmula abaixo, acrescido dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer obrigações pecuniárias referentes aos CRI IPCA I e/ou aos CRI IPCA II:

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

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

VP = somatório do valor presente das parcelas remanescentes de pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI e da Remuneração dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II;

C = fator acumulado das variações mensais dos números-índice utilizados, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II até a data do resgate, e calculado conforme definido na Cláusula 4 abaixo;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores futuros devidos dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II 2 e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II, conforme o caso;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II, sendo "n" um número inteiro;

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

$$FVPk = [((1 + Taxa\ de\ Desconto\ Base) * (1 + Fator\ Prêmio))\text{^}(nk/252)]$$

Taxa de Desconto Base = taxa interna de retorno da NTN-B, com duration mais próxima a duration remanescente dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II na data do resgate, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do resgate;

Fator Prêmio = (i) em relação à Parcela A1: -0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento negativos) ; e (ii) em relação à Parcela A2: -0,40% (quarenta centésimos por cento negativos); e

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado dos CRI e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \frac{\sum_{k=1}^{n} nk\ x\ \left(\frac{VNEk}{FVPk}\right)}{VP} x \frac{1}{252}$$

3.5 Na Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI deverá constar: (i) a data do Resgate Antecipado dos CRI; (ii) menção ao valor do Resgate Antecipado dos CRI; (iii) se o Resgate Antecipado

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

dos CRI corresponde à totalidade dos CRI ou à totalidade de uma das séries dos CRI; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI.

(i) Os CRI objeto do Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados.

(ii) A data para realização de qualquer Resgate Antecipado dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

(iii) Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI de uma determinada série observado que, para fins desta Cláusula, não será considerado resgate antecipado parcial o regate antecipado da totalidade de uma das séries dos CRI.

(iv) O Resgate Antecipado dos CRI deverá ser comunicado à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data do Resgate Antecipado dos CRI, sendo certo que o Resgate Antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

3.6 Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Pagamento Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos. Nos termos da cláusula 12 do Anexo I ao Contrato de Cessão, caso a Devedora e/ou a Fiadora tenham que acrescer qualquer valor aos pagamentos por elas devidos nos termos do item (x) da cláusula 4.2 do Contrato de Cessão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar o pagamento antecipado da totalidade da Parcela A1 e da Parcela A2 (e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários), sendo vedado o pagamento antecipado parcial da Parcela A1 e da Parcela A2. Tal pagamento poderá ser realizado a qualquer tempo e com comunicado à Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, ao Agente Fiduciário, ao Escriturador e ao Banco Liquidante de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis da data da proposta para o pagamento, informando **(a)** a data em que o pagamento dos Créditos Imobiliários será realizado; **(b)** descrição pormenorizada do fundamento para pagamento do tributo em questão; e **(c)** demais informações relevantes para a realização do pagamento antecipado da totalidade dos Créditos Imobiliários (“**Comunicação de Alteração de Tributos**” e "**Pagamento Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos**", respectivamente), observados os termos e condições estabelecidos no Contrato de Cessão.

3.6.1 Ocorrendo o Pagamento Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos pela Devedora, a Emissora deverá utilizar os recursos recebidos para realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI, e nos mesmos termos do Pagamento Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos ("**Resgate Antecipado dos CRI por Alteração de Tributos**"), sendo vedado o resgate parcial ou o resgate total de apenas uma das séries dos CRI, com o consequente cancelamento dos CRI que venham a ser resgatados.

3.6.2 Para realização do Resgate Antecipado dos CRI por Alteração de Tributos, a Emissora deverá, no Dia Útil seguinte ao recebimento da Comunicação de Alteração de Tributos, publicar um comunicado ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos os Titulares dos CRI, bem como informar a B3, o Agente Fiduciário e o Escriturador informando acerca do resgate antecipado dos CRI a ser realizado..

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

3.6.3 Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI por Alteração de Tributos decorrente do Pagamento Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos, os Titulares de CRI farão jus ao pagamento do equivalente **(a)** Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido **(a)** da Remuneração dos CRI IPCA I ou Remuneração dos CRI IPCA II, conforme o caso. calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I ou da CRI IPCA II imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); **(b)** Encargos Moratórios, se houver; e **(c)** de quaisquer obrigações pecuniárias referentes aos CRI IPCA I e/ou ao CRI IPCA II, conforme o caso, se houver, não sendo devido qualquer prêmio.

3.7 *Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI*. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar por escrito ("**Solicitação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado**") à Emissora que esta realize oferta facultativa de pagamento antecipado integral dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II, de acordo com os termos e condições previstos abaixo ("**Oferta Facultativa de Resgate Antecipado**").

3.7.1 Nesse caso, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da data de recebimento da Solicitação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, publicar comunicado ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos os Titulares dos CRI ("**Comunicado de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado**"), informando a respeito da realização da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI, bem como informar a B3, o Agente Fiduciário dos CRI e o Escriturador.

3.7.2 A Solicitação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado e, consequentemente, o Comunicado de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado deverão **(a)** conter os termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI, **(b)** indicar a data limite para os Titulares dos CRI, manifestarem à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, a intenção de aderirem a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI, prazo esse que deverá ser de no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da publicação ou envio, conforme o caso, do Comunicado de Resgate Antecipado ("**Prazo de Adesão**"), **(c)** o procedimento para tal manifestação; e **(d)** demais informações relevantes aos Titulares dos CRI, incluindo mas não se limitando se será oferecido prêmio (que poderá ser negativo e poderá ser distinto para cada uma das séries) pela Oferta Facultativa de Resgate Antecipado e se a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado está condicionada a qualquer evento.

3.7.3 Até o Dia Útil subsequente ao encerramento do Prazo de Adesão a Emissora comunicará à Devedora o número dos CRI que aderiram à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI e a Devedora deverá, dentro de até 3 (três) Dias Úteis, confirmar à Emissora a realização ou não do resgate antecipado, conforme os critérios estabelecidos na Solicitação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado.

3.7.4 Caso a Devedora confirme a intenção de realizar o resgate antecipado correspondente aos CRI que manifestaram a intenção de aderir à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI, a Devedora realizará o pagamento da Parcela A1 e/ou Parcela A2 em montante correspondente aos CRI objeto de resgate nos termos desta Cláusula ("**Valor do Resgate**") e a Emissora utilizará os recursos recebidos para realizar o resgate antecipado dos CRI que

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

houverem aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI, na data do pagamento do Valor do Resgate, independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI os quais desde já autorizam a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e a B3 a realizar os procedimentos necessários a efetivação do resgate antecipado dos CRI.

3.8 O valor a ser pago em relação a cada dos CRI que forem considerados como tendo aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI será equivalente (i) ao Valor Nominal Unitário Atualizado do número de CRI IPCA I e/ou de CRI IPCA II que tiverem aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI, acrescido (ii) da Remuneração aplicável, calculada pro rata temporis desde a primeira data de integralização dos CRI, ou desde a data de pagamento da Remuneração da Parcela A1 ou Remuneração da Parcela A2 imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; (iii) se for o caso, de prêmio de resgate antecipado a ser oferecido à Emissora, a exclusivo critério da Devedora (que poderá ser negativo e poderá ser distinto para cada uma das séries); e (iv) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias referentes aos CRI IPCA I e/ou aos CRI IPCA II, conforme o caso, devidos e não pagos até a data do pagamento dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso, se houver.

3.9 A Emissora deverá, com antecedência, mínima, de 3 (três) Dias Úteis da data do efetivo resgate, comunicar ao Escriturador, ao Agente de Liquidação e à B3 sobre a realização da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI.

3.10 Os CRI resgatados antecipadamente na forma desta Cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

4.1 Atualização Monetária dos CRI e Remuneração dos CRI

4.1.1 O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I e os CRI IPCA II serão atualizados monetariamente pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira data de integralização dos CRI, inclusive, calculada de forma exponencial e pro rata temporis por Dias Úteis, desde a primeira data de integralização dos CRI até a data do efetivo pagamento ("**Atualização Monetária**"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II, ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I, e dos CRI IPCA II, conforme o caso ("**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I**" e "**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II**", respectivamente) a ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário da respectiva Série após incorporação de juros e/ou

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

amortização, se houver, o que ocorrer por último, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = fator acumulado das variações mensais dos números-índice utilizados, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^{n} \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

onde:

k = número de ordem de NIk, variando de 1 até n;

n = número total de números – índice considerados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro;

NIk = valor do número-índice referente ao IPCA do mês imediatamente anterior ao mês de atualização. Após a respectiva Data de Aniversário, o "Nik" corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do mês de atualização. Por exemplo, para a primeira Data de Aniversário, que será no dia 15 de outubro de 2025, será utilizado o número-índice relativo ao mês de setembro de 2025, divulgado no mês outubro de 2025;

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

dup = número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive) e a data de cálculo da atualização exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do preço, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última (inclusive) e próxima Data de Aniversário (exclusive), sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário, "dut" será igual a 22 (vinte e dois) dias úteis;

sendo que:

(i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;

(iii) considera-se como "Data de Aniversário" todo dia 15 (quinze) de cada mês ou o Dia Útil subsequente, caso dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil;

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

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

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

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

Para fins de cálculo da Atualização Monetária, define-se "**Período de Capitalização**" como o intervalo de tempo que se inicia (i) na primeira data de integralização dos CRI (inclusive) e termina na primeira Data de Aniversário dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso, ou (ii) na Data de Aniversário imediatamente anterior dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso (inclusive) e termina na próxima Data de Aniversário dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento.

Se até a Data de Aniversário dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II o NIk não houver sido divulgado, deverá ser utilizado em substituição a NIk na apuração do Fator "C" um número-índice projetado calculado com base na última projeção disponível divulgada pela ANBIMA ("**Número Índice Projetado**" e "**Projeção**", respectivamente) da variação percentual do IPCA, mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$$NI_{kp} = NI_{k-1} \times (1 + Projeção)$$

onde:

NIkp = Número Índice Projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

Projeção = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização;

O Número Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre os Titulares de CRI e a Securitizadora quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável; e

O número índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverá ser utilizado considerando idêntico o número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

4.2 Indisponibilidade do IPCA

4.2.1 Na hipótese de limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação do IPCA aos CRI, e consequentemente à Parcela A, por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para o IPCA ou (ii) havendo um substituto legal

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

para o IPCA, extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA à Parcelas A ou aos CRI, por proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de limitação e/ou não divulgação do substituto legal do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar, em comum acordo com a Devedora e a Fiadora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de Remuneração dos CRI e, consequentemente, da Parcela A1 e/ou da Parcela A2 a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de atualização monetária da Parcela A1 e/ou da Parcela A2 e, consequentemente, dos CRI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à Parcela A1 e/ou à Parcela A2 e, consequentemente dos CRI, previstas nos Documentos da Operação, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, a Fiadora e a Securitizadora quando da deliberação do novo parâmetro de Atualização Monetária.

4.2.2 Caso o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à Parcela A1 e/ou à Parcela A2 e, consequentemente, aos CRI.

4.2.3 Caso, na Assembleia Especial de Titulares de CRI prevista acima, não haja acordo sobre a nova Atualização Monetária entre a Devedora, a Fiadora e a Securitizadora ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, será considerado para fins de Atualização Monetária o último IPCA divulgado oficialmente.

4.3 *Remuneração dos CRI IPCA I*: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I incidirão juros remuneratórios correspondentes a 7,2182% (sete inteiros e dois mil cento e oitenta e dois décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, definidos conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA I ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração dos CRI IPCA I**"). A Remuneração dos CRI IPCA I será calculada conforme fórmula abaixo:

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

Onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI IPCA I devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator Juros = sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

"*Taxa*" = 7,2182;

DP = corresponde ao número de Dias Úteis entre **(i)** a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA I, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou **(ii)** a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive; e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

(i) O fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

4.4 <u>*Remuneração dos CRI IPCA II*</u>: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II incidirão juros remuneratórios correspondentes a 7,0959% (sete inteiros e novecentos e cinquenta e nove décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, definidos conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA II ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração dos CRI IPCA II**"). A Remuneração dos CRI IPCA II será calculada conforme fórmula abaixo:

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

Onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI IPCA II devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator Juros = sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

"*Taxa*" = 7,0959;

DP = corresponde ao número de Dias Úteis entre **(i)** a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA II, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou **(ii)** a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive; e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

(i) O fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

4.5 O "**Período de Capitalização**" significa o intervalo de tempo que se inicia (i) na primeira Data de Integralização (inclusive) dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso, e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização IPCA, ou (ii) na data do último pagamento efetivo da Remuneração dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso (inclusive) e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, 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 IPCA I ou a Data de Vencimento dos CRI IPCA II, conforme o caso.

4.6 *Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I*: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo, a Remuneração dos CRI IPCA I será paga nas datas de pagamento constantes do **Anexo III** a este Termo ("**Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I**").

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

4.7 *Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II*: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo, a Remuneração dos CRI IPCA II será paga nas datas de pagamento constantes do **Anexo IV** a este Termo ("**Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II**").

5. PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

5.1 Pagamentos: Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado. Conforme definido neste Termo de Securitização, na Escritura de Compra e Venda e no Contrato de Cessão, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, nos termos, deste Termo de Securitização, da Escritura de Compra e Venda e do Contrato de Cessão, serão depositados na Conta do Patrimonio Separado pela Devedora até às 10:00 horas (inclusive) na respectiva data de pagamento prevista no **Anexo III ou Anexo IV** a este Termo de Securitização e/ou da data em que forem devidos nos termos da Escritura de Compra e Venda e do Contrato de Cessão, conforme aplicável. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta do Patrimônio Separado até o referido horário, esta não será capaz de operacionalizar, via Agente de Liquidação e Escriturador, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares dos CRI, devidos por força deste Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades e descumprimento de obrigações a ela imputadas e a Devedora será responsabilizada pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.

6. CONDIÇÕES PRECEDENTES DE INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

6.1 Conforme previsto no Contrato de Cessão, o pagamento do Preço de Cessão e a integralização dos CRI estará condicionada ao cumprimento de determinadas condições precedentes, conforme refletidas abaixo:

(a) perfeita formalização do aditamento da Escritura de Compra e Venda previsto na Cláusula 5.3.(ii) do referido documento, do Contrato de Cessão, da Escritura de Emissão de CCI, e do Termo de Securitização, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes, presumindo-se já obtidas eventuais aprovações de cotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto;

(b) registro deste Termo de Securitização na B3, pela Emissora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 26 da Lei n.º 14.430 e sua respectiva custódia na Instituição Custodiante conforme previsto nos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60;

(c) registro do Contrato de Cessão no Cartório RTD;

(d) implementação integral de todas as condições precedentes definidas e dispostas no Contrato de Distribuição;

(e) depósito das CCI na B3 em nome da Securitizadora;

(f) obtenção de todas as aprovações societárias e obtenção de todas as respectivas atas necessárias para a formalização dos Documentos da Operação pela Cedente, pela Emissora, pela Fiadora e

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

pela Devedora;

(g) registro para colocação e negociação dos CRI junto à B3;

(h) registro da Oferta dos CRI junto à CVM;

(i) subscrição e integralização da totalidade dos CRI;

(j) verificação de que quaisquer declarações dadas pela Emissora, pela Cedente, pela Fiadora e pela Devedora no Contrato de Cessão, na Escritura de Compra e Venda e nos demais Documentos da Operação não sejam insuficientes, incorretas, imprecisas, inconsistentes e desatualizadas ou tenham sido modificadas, através da declaração de veracidade a ser assinada pela Emissora, pela Fiadora e pela Devedora na data de liquidação dos CRI;

(k) recebimento, pela Securitizadora, de lista de auditoria legal atestando a conclusão da diligência jurídica da Operação realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, em termos satisfatórios à Securitizadora, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações deste tipo;

(l) recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelo assessor legal da Securitizadora, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora, a seu exclusivo critério, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas; e

(m) encaminhamento, pelos assessores legais contratados pela Emissora de opinião legal referente aos Documentos da Operação e à Oferta emitida, observado o disposto no Contrato de Distribuição.

7. FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

7.1 Os CRI serão objeto de distribuição pública, sendo certo que a Oferta será registrada na CVM sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", e artigo 27, inciso II, da Resolução CVM 160 e do artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, sob o regime melhores esforços de colocação para os CRI, nos termos deste Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, da Resolução CVM 60, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observado o plano de distribuição constante do Contrato de Distribuição.

7.2 Tendo em vista o rito e que o público-alvo da Oferta é composto exclusivamente pelos Investidores, conforme Cláusula 7.1 acima, **(i)** a Oferta contará com a apresentação de Prospectos e Lâmina da Oferta, para sua realização, sendo certo que a CVM não realizou ou realizará a análise prévia de tais documentos e dos demais documentos da Oferta nem de seus termos e condições; e **(ii)** devem ser observadas as restrições de negociação dos CRI previstas na Resolução CVM 160, na Resolução CVM 60 e no item 0, item (xviii), acima.

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

7.3 O atendimento cumulativo das Condições Precedentes é condição necessária para a liquidação dos CRI, sendo certo que caso a Oferta 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, 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.

7.4 Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a distribuição dos CRI junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e (ii) a divulgação do Anúncio de Início de distribuição dos CRI e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

7.4.1 Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro da Oferta, o Coordenador Líder disponibilizará ao público o Prospecto Preliminar, precedido da divulgação do Aviso ao Mercado.

7.4.2 Não será admitida distribuição parcial dos CRI no âmbito da Oferta. Caso não seja colocada a totalidade dos CRI no âmbito da Oferta, a Oferta não será efetivada, e as intenções de investimento serão automaticamente canceladas, sendo que os valores eventualmente recebidos a título de pagamento do Preço de Integralização serão restituídos, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos encargos incidentes no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta, observados os procedimentos da B3 com relação aos CRI que estejam custodiados eletronicamente na B3.

7.4.3 Todos os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida aos CRI.

7.5 Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, a subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro ("**Prazo Máximo de Colocação**"). Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, o que ocorrer primeiro, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento da Oferta, nos Meios de Divulgação.

7.6 Para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso IX, da Resolução CVM 60, será formalizada a declaração da Emissora acerca da instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários. Adicionalmente, serão formalizadas as declarações a serem emitidas pelo Coordenador Líder, nos termos do Prospecto preliminar, e pela Emissora, nos termos do **Anexo V** ao presente Termo de Securitização, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas nos Prospectos e no presente Termo de Securitização.

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

7.7 A Emissão foi submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco. A classificação de risco da emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, sendo que o serviço prestado pela Agência de Classificação de Risco, observado o disposto abaixo, não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, §§ 10 e 11, da Resolução CVM 60, devendo ser atualizada anualmente, no decorrer do ano-calendário, a partir da Data de Emissão dos CRI, de acordo com o disposto no artigo 33, §§ 10 e 11, da Resolução CVM 60. A Emissora, neste ato, se obriga a encaminhar à CVM e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 10 (dez) Dias Úteis do seu recebimento, o relatório de classificação de risco atualizado, além de se comprometer a colocar os respectivos relatórios à disposição do Agente Fiduciário dos CRI, da B3 e dos Titulares dos CRI, em seu site (www.opeacapital.com), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento e dar ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada, nos termos da legislação e regulamentação aplicável**.**

7.7.1 A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída por qualquer uma das seguintes empresas, a qualquer tempo e a critério da Emissora, sem necessidade de Assembleia Especial de Titulares de CRI: **(i)** Moody's América Latina Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.101.919/0001-05; **(ii)** Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40; e **(iii)** Fitch Ratings Brasil Ltda. inscrita no CNPJ sob o nº01.813.375/0002-14.

7.7.2 A Agência de Classificação de Risco fará jus a seguinte remuneração (i) uma parcela única no valor de R$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais); e (ii) parcelas anuais no valor de R$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais), para fins de monitoramento do rating, sendo certo que o valor de acompanhamento será corrigido anualmente pelo IPCA-IBGE.

8. FORMADOR DE MERCADO

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

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

9. ESCRITURAÇÃO

9.1 O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, em nome de cada Titular de CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, em nome de cada Titular de CRI.

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

9.2 O Escriturador poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Titulares dos CRI, nas hipóteses previstas na Cláusula 12.1 abaixo.

10. AGENTE DE LIQUIDAÇÃO

10.1 O Agente de Liquidação foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio da B3.

10.2 O Agente de Liquidação poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, nas hipóteses previstas na Cláusula 12.1 abaixo.

11. AUDITOR INDEPENDENTE DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1 O Auditor Independente do Patrimônio Separado, foi contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60.

11.2 O Auditor Independente do Patrimônio Separado foi escolhido com base na qualidade de seus serviços e sua reputação ilibada.

11.3 O Auditor Independente do Patrimônio Separado prestará serviços à Emissora e não será responsável pela verificação de lastro dos CRI.

12. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

12.1 O Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado poderão ser substituídos automaticamente, sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial de Titulares de CRI, nas seguintes hipóteses: (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora ou prestação de serviços de forma insatisfatória, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento; (ii) na superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração, do contrato de custódia ou do contrato celebrado com o Auditor Independente; (iii) caso o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de descredenciamento do Escriturador, da Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado para o exercício da atividade de escrituração ou custódia de valores mobiliários e de auditoria independente, conforme aplicável; (v) se o Escriturador, a Instituição Custodiante, Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 10 (dez) dias, ou por período inferior, após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador, o Custodiante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento ou desde que impacte negativamente os Titulares dos CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador, pelo Custodiante, pelo Agente de Liquidação e/ou pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado; (vii) se não houver o

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

pagamento da remuneração devida ao Escriturador, à Instituição Custodiante, ao Agente de Liquidação e/ou ao Auditor Independente do Patrimônio Separado nos respectivos prazos, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência; (viii) de comum acordo entre o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado e a Emissora, por meio de notificação prévia da Emissora, do Escriturador, da Instituição Custodiante, do Agente de Liquidação ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado, com, pelo menos, 5 (cinco) dias de antecedência; e (ix) no caso de fim da vigência do contrato celebrado com o Escriturador, a Instituição Custodiante, Agente de Liquidação ou Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme o caso.

12.1.1 Nos casos previstos na Cláusula 12.1 acima, o novo Escriturador, Instituição Custodiante, Agente de Liquidação e/ou Auditor Independente do Patrimônio Separado devem ser contratados pela Emissora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis, observado o dever do Escriturador, do Instituição Custodiante, do Agente de Liquidação ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado de manter a prestação dos serviços até sua efetiva substituição.

12.1.2 Este Termo de Securitização será objeto de aditamento para refletir as substituições de que tratam as Cláusulas acima enumeradas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de tais substituições.

12.1.3 A substituição dos auditores independentes deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário, à B3 e à Superintendência de Supervisão de Securitização (SSE).

13. VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO DOS CRI

13.1 *Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI*. Ocorrendo a declaração do vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários e/ou um Evento de Multa Indenizatória na forma prevista nas Cláusulas abaixo, a Devedora estará obrigada a pagar antecipadamente o saldo remanescente da Parcela A e a Emissora, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o consequente cancelamento dos CRI resgatados

13.2 *Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários*. A Securitizadora poderá considerar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 13.2.1 e 13.2.2 abaixo, e observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura, (cada evento, um "**Evento de Inadimplemento**").

13.2.1 São eventos de inadimplemento que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários ("**Eventos de Inadimplemento Automático**"), conforme previstos no item 14.1 do anexo I do Contrato de Cessão:

(i) inadimplemento, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de qualquer obrigação pecuniária relativa aos Créditos Imobiliários, na data de pagamento, não sanado no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

(ii) invalidade, nulidade ou inexequibilidade da Escritura de Compra e Venda e/ou de qualquer de suas respectivas disposições (inclusive em razão de questionamento judicial, pela Devedora, pela Fiadora e/ou por qualquer das Afiliadas) que afetem de maneira relevante os direitos dos titulares dos CRI, desde que tal invalidade, nulidade ou inexequibilidade seja declarada em decisão judicial transitada em julgado;

(iii) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou da Fiadora, exceto se em decorrência de uma operação societária que não constitua um Evento de Inadimplemento;

(iv) (a) decretação de falência da Devedora e/ou da Fiadora; (b) pedido de autofalência formulado pela Devedora e/ou pela Fiadora; (c) pedido de falência da Devedora e/ou da Fiadora, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (d) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou procedimento judicial equivalente em outra jurisdição visando à repactuação de dívidas da Devedora e/ou da Fiadora, independentemente do deferimento do respectivo pedido e jurisdição; e

(v) vencimento antecipado de qualquer Obrigação Financeira da Devedora e/ou da Fiadora e/ou de qualquer Controlada Relevante da Fiadora (ainda que na condição de garantidora, desde que tal vencimento antecipado ocorra por ato ou omissão de tal garantidora), que seja dívida bancária ou operação de mercado de capitais, local ou internacional, em montante igual ou superior a R$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da data de emissão dos CRI, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo vencimento antecipado, tal Obrigação Financeira (a) for integralmente paga ou renegociada junto ao respectivo credor, ou (b) tiver sua exigibilidade suspensa por decisão judicial.

13.2.2 São Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento não automático das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários ("**Eventos de Inadimplemento Não Automático**"), conforme previstos no item 14.2 do anexo I do Contrato de Cessão:

(i) inadimplemento, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Compra e Venda ou no Contrato de Cessão, não sanado no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data do recebimento pela Devedora e/ou pela Fiadora de comunicação por escrito acerca do referido inadimplemento, a ser enviada pelo pela Securitizadora ou Agente Fiduciário dos CRI, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica para qualquer dos demais Eventos de Inadimplemento;

(ii) cisão, fusão, incorporação da Devedora e/ou da Fiadora (somente quando a Devedora e/ou a Fiadora for a incorporada) exceto: (a) se não resultar em uma Transferência de Controle (sendo certo que, em caso de cisão da Devedora e/ou da Fiadora, a parcela cindida (ou sociedade que incorpora-la) torne-se fiadora solidariamente responsável com a Devedora e Fiadora pela integralidade dos Créditos Imobiliários, nos mesmos termos da Fiança, mediante aditamento aos Documentos da Operação); (b) se

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

previamente autorizado por titulares de CRI representando, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação; (c) se tratar-se da incorporação da Devedora pela Fiadora ou por qualquer sociedade Controlada pela Fiadora; ou (d) for assegurado aos titulares de CRI que o desejarem, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contados da data de publicação das atas dos atos societários relativos à consumação da operação, o resgate dos CRI de que forem titulares, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como eventuais Encargos Moratórios devidos e não pagos;

(iii) ocorrência de uma Transferência de Controle, exceto se os titulares de CRI forem integralmente resgatados até 10 (dez) Dias Úteis após verificado tal evento, na forma da Cláusula 3.4 acima (não se aplicando, em tal caso, qualquer restrição relativa à data a partir da qual tal Resgate Antecipado dos CRI pode ocorrer);

(iv) redução de capital social da Devedora e/ou da Fiadora, exceto: (a) para a absorção de prejuízos; (b) em decorrência da necessidade de adequação das demonstrações financeiras individuais da Devedora e/ou da Fiadora e/ou das Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Fiadora como resultado da alteração das regras contábeis aplicáveis à preparação das demonstrações financeiras individuais da Devedora e/ou da Fiadora e/ou das Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Fiadora, observado que, neste caso, será respeitado o artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações; ou (c) se previamente autorizado por titulares de CRI representando, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações;

(v) alteração do objeto social da Devedora e/ou da Fiadora, conforme disposto em seu contrato ou estatuto social vigente na data de emissão dos CRI, exceto se não resultar em exclusão de suas atividades principais de seu objeto social;

(vi) descumprimento de qualquer decisão judicial transitada em julgado e/ou de qualquer decisão arbitral não sujeita a recurso em face da Devedora e/ou pela Fiadora, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ R$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da data de emissão dos CRI, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas,

(vii) exceto se, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do referido descumprimento, o mesmo for sanado pela Devedora e/ou pela Fiadora, conforme o caso;

(viii) transformação da forma societária da Fiadora de modo que a Fiadora deixe de ser uma sociedade por ações, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(ix) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora e/ou pela

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

Fiadora na Escritura de Compra e Venda e no Contrato de Cessão são falsas, enganosas, incompletas, inconsistentes ou incorretas (em qualquer de tais casos, em qualquer aspecto relevante);

(x) distribuição e/ou pagamento, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do contrato ou estatuto social da Devedora ou da Fiadora vigente na data de emissão dos CRI, caso (a) a Devedora e/ou a Fiadora estejam em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas na Escritura de Compra e Venda ou no Contrato de Cessão; ou (b) tenha ocorrido e esteja vigente qualquer Evento de Inadimplemento; ou

(xi) decretação de falência de qualquer Controlada Relevante; (b) pedido de autofalência formulado por qualquer Controlada Relevante; (c) pedido de falência de qualquer Controlada Relevante, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (d) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou procedimento judicial equivalente em outra jurisdição visando à repactuação de dívidas de qualquer Controlada Relevante, independentemente do deferimento do respectivo pedido ou da jurisdição.

13.2.3 Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automático, nos termos da Cláusula 13.2.1 acima (observados os respectivos prazos de cura, se houver), as obrigações tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

13.2.4 Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento Não Automático previstos na Cláusula 13.2.2 acima, não sanados dentro dos prazos de curas apontados acima, a Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis, deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI que será regida de acordo com a Cláusula 19 abaixo, em especial a previsão da Cláusula 19.7 abaixo. Se, na referida Assembleia Especial de Titulares de CRI, os Titulares dos CRI decidirem por não considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Parcela A, os CRI não vencerão antecipadamente; caso contrário, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente, da referida Assembleia Especial de Titulares de CRI, a Securitizadora deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI.

13.2.5 Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Parcela A, a Devedora e/ou a Fiadora obrigam-se a pagar, o valor da Parcela A ou saldo o valor da Parcela A, acrescido da respectiva Remuneração, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Devedora e a Fiadora receberem comunicado por escrito da Securitizadora nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Nas hipóteses de vencimento antecipado previstas acima, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso, acrescido

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

da Remuneração dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI IPCA I ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI IPCA II imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, **(2)** sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e **(3)** dos valores devidos aos Titulares dos CRI ser realizado na data do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao vencimento antecipado das obrigações da Parcela A observado o disposto na Cláusula 5.1 deste Termo.

13.2.6 A Devedora e a Fiadora obrigaram-se, nos termos da Escritura de Compra e Venda, a fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI e à Emissora, no prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis, contados da data de conhecimento da ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento, informações a respeito do referido inadimplemento. O descumprimento desse dever pela Devedora e/ou pela Fiadora não impedirá o Agente Fiduciário dos CRI ou a Emissora, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstos na legislação aplicável, bem como na Escritura de Compra e Venda, e no Contrato de Cessão, conforme o caso, inclusive convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre eventual Evento de Inadimplemento Não Automático, ou declarar o vencimento antecipado no caso de Eventos de Inadimplemento Automático.

13.2.7 A B3 deverá ser comunicada, por meio de correspondência do Agente Fiduciário dos CRI, com cópia ao Escriturador, ao Agente de Liquidação e à Emissora, da ocorrência do vencimento antecipado, imediatamente após a declaração do vencimento antecipado das pagamento da Parcela A, sendo certo que o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

13.3 *Eventos de Multa Indenizatória*. Uma vez concluída a cessão dos Créditos Imobiliários e o correspondente pagamento do Preço de Cessão, nos termos do Contrato de Cessão, ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória (conforme abaixo definido) previstos na Cláusula 13.3.1 abaixo, a Devedora e/ou Fiadora estarão obrigadas a pagar indenização à Emissora, em valor equivalente ao saldo devedor dos Créditos Imobiliários, incluindo o valor da Parcela A1 e da Parcela A2, ou saldo do valor da Parcela A1 e Parcela A2 acrescido da Remuneração da Parcela A1 e da Remuneração da Parcela A2, conforme o caso, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Devedora e a Fiadora receberem comunicado por escrito da Securitizadora nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios ("**Multa Indenizatória**") e a Securitizadora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o consequente cancelamento dos CRI que venham a ser resgatados. Para fins de esclarecimento, a indenização de que trata esta Cláusula, (i) à Emissora será devida independentemente de culpa ou dolo da Devedora e/ou Fiadora na ocorrência do Evento de Multa Indenizatória; ; e (ii) a Cedente estará obrigada a devolver o valor integral do Preço de Cessão devidamente corrigido pelo IPCA acumulado desde a data original de seu pagamento até a data de sua efetiva devolução, observado que, em razão da obrigação disposta no item (i) imediatamente acima, tal devolução será devida pela Cedente exclusiva e integralmente à Devedora e/ou à Fiadora (as quais, mediante pagamento da Multa Indenizatória, sub-rogar-se-ão em todos os direitos da Emissora

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

decorrentes do Contrato de Cessão em face da Cedente).

13.3.1 São eventos de multa indenizatória que acarretam a obrigação de pagamento da Multa Indenizatória ("**Eventos de Multa Indenizatória**"): (i) resolução ou rescisão da Escritura de Compra e Venda após o pagamento do Preço de Cessão; (ii) inexistência, invalidade ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários, por qualquer motivo, inclusive a perda de objeto da Escritura de Compra e Venda; ou (iii) desapropriação, evicção ou perda da propriedade do Imóvel, por qualquer motivo, que em qualquer caso resulte no não recebimento, pela Securitizadora, dos valores devidos a título dos Créditos Imobiliários na forma do anexo I do Contrato de Cessão.

13.3.2 Caso a Securitizadora receba, nos termos do Contrato de Cessão, a notificação de ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, ou os verifique diretamente, a Emissora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis, notificar a Devedora e/ou a Fiadora, conforme o caso, para que realizem o pagamento dos valores previstos na Cláusula 13.3 acima, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento de referida notificação ("**Notificação Multa Indenizatória**").

13.3.3 Nas hipóteses de Multa Indenizatória previstas acima, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI IPCA I ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI IPCA II imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, **(2)** sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e **(3)** dos valores devidos aos Titulares dos CRI ser realizado na data do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao vencimento antecipado das obrigações da Parcela A observado o disposto na Cláusula 5.1 deste Termo.

13.3.4 A B3 deverá ser comunicada, por meio de correspondência do Agente Fiduciário dos CRI, com cópia ao Escriturador, ao Agente de Liquidação e à Emissora, da ocorrência do resgate antecipado, imediatamente após o envio da Notificação Multa Indenizatória, sendo certo que o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

14. GARANTIAS

14.1 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. Os Créditos Imobiliários e as CCI contarão com garantia de Fiança, nos termos da Escritura de Compra e Venda.

14.2 Nos termos da Escritura de Compra e Venda, a Fiadora prestou fiança, em caráter irrevogável e irretratável, de forma solidária, entre si e com a Devedora, em garantia a todas as Obrigações Garantidas, nos termos do artigo 818 do Código Civil e do artigo 43-A da Resolução CVM 60, obrigando-se como devedora solidária e principal pagadores com relação a todas as Obrigações

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

Garantidas, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas ("**Fiança**").

14.3 A Fiadora, na condição de devedora solidária e principal pagadora, juntamente com a Devedora, perante a Securitizadora, para o adimplemento das Obrigações Garantidas constantes na Escritura de Compra e Venda, assinou a Escritura de Compra e Venda e declarou estar ciente quanto a outorga da presente garantia, aceitando todos os termos, condições e responsabilidades que daí advenham, sem a existência de qualquer benefício de ordem e/ou de divisão entre a Devedora e a Fiadora.

15. OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

15.1 *Fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora*: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora mediante publicação no jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, ou em outro jornal que vier a substituí-lo, assim como informar em até 2 (dois) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de comunicação por escrito.

15.2 *Relatório Mensal*: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal e enviá-lo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Agência de Classificação de Risco até o 15º (décimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI aos CRI.

15.3 O referido relatório mensal deverá incluir:

(i) data de Emissão dos CRI;

(ii) saldo devedor dos CRI;

(iii) critério de atualização monetária dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II;

(iv) valor pago aos Titulares dos CRI no ano;

(v) data de vencimento final dos CRI;

(vi) valor recebido da Devedora; e

(vii) saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI.

15.4 *Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais*: Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário dos CRI pela Emissora.

15.5 *Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas*: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário dos CRI e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção, precisão, atualidade e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário dos CRI, declarando que estes se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

15.5.1 A Emissora declara, sob as penas da lei, que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

15.6 *Dever de Diligência*. Nos termos do artigo 60 da Resolução CVM 60, a Emissora adotou e deverá adotar, durante todo o prazo de vigência dos CRI, diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado possuem:

(i) recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados;

(ii) quando se tratar de custodiante ou de entidade registradora, sistemas de liquidação, validação, controle, conciliação e monitoramento de informações que assegurem um tratamento adequado, consistente e seguro para os direitos creditórios nele custodiados ou registrados; e

(iii) regras, procedimentos e controles internos adequados à Emissão.

15.6.1 A Emissora fiscalizou e deverá fiscalizar, durante todo o prazo de vigência dos CRI, os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsável perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da operação de securitização.

15.7 *Fornecimento de Informações Relativas às CCI*: A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente.

15.7.1 A Emissora obriga-se, ainda, a (i) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário dos CRI, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente; (ii) encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, e divulgar em seu *website*, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; e (iii) informar ao Agente Fiduciário dos CRI a ocorrência de quaisquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a declaração de vencimento antecipado das obrigações da Parcela A, previstos na Escritura de Compra e Venda e no Contrato de Cessão e/ou nos demais documentos da Emissão, em até 2 (dois) dias após a ciência da sua ocorrência, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

15.7.2 A Emissora obriga-se a enviar ao Agente Fiduciário dos CRI todos os dados financeiros, o organograma e atos societários necessários, nos termos exigidos pelos normativos da CVM e declaração atestando o cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes da Emissão, conforme o disposto na Cláusula 15.7.3 abaixo, necessários à realização do relatório anual previsto na Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual. O organograma de seu

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

grupo societário deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, as sociedades sob Controle comum, as coligadas, e as sociedades integrantes do bloco de controle da Emissora, conforme aplicável, no encerramento de cada exercício social.

15.7.3 A Emissora obriga-se a fornecer, anualmente, à época do relatório anual, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo; e a (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

15.7.4 A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3, sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário dos CRI de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário dos CRI.

15.8 A Emissora, neste ato, declara que:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) na Data de Integralização, será a legítima e única titular dos respectivos Créditos Imobiliários;

(v) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;

(vi) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;

(vii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções; e

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

(viii) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

15.9 A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, o Agente Fiduciário dos CRI caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

15.10 Sem prejuízo das demais obrigações contidas nesta Cláusula, a Emissora se obriga a:

(i) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem:

(a) controles de presenças das atas de Assembleia Especial de Titulares de CRI ;

(b) os relatórios do Auditor Independente do Patrimônio Separado sobre as suas demonstrações financeiras e sobre o Patrimônio Separado;

(c) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas aos CRI; e

(d) cópia da documentação relativa às operações vinculadas aos CRI;

(ii) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM;

(iii) manter os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, decorrentes da Escritura de Compra e Venda vinculados aos CRI:

(a) registrados em entidade registradora; ou

(b) custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;

(iv) elaborar e divulgar as informações previstas na Resolução CVM 60;

(v) convocar e realizar a Assembleia Especial de Titulares de CRI, assim como cumprir suas deliberações;

(vi) observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora, assim como para o Patrimônio Separado, conforme disposto na regulamentação específica, sendo que em caso de substituição do Auditor Independente em razão da regra de rodízio, a Emissora deverá atualizar as informações aplicáveis previstas neste Termo de Securitização, providenciando o seu aditamento, caso aplicável; e

(vii) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Termo.

16. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

16.1 Na forma da Lei 11.076/04, do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430/22 e nos termos deste Termo, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do **Anexo IX** deste Termo de Securitização.

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

16.2 Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, conforme o caso, em caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos referidos Créditos, aos CRI objeto da Emissão, conforme características descritas abaixo, de forma que todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora.

16.2.1 Os Créditos do Patrimônio Separado são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora nem com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI, e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI ou a amortização integral da Emissão a que estejam afetados, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430/22, admitida para esse fim a dação em pagamento ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial, conforme termos e condições previstos neste Termo de Securitização, se aplicável.

16.2.2 O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI, conforme aplicável, e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430/22.

16.3 Na forma dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430/22, os Créditos do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

16.4 A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI.

16.4.1 Para fins do disposto nos artigos 33 a 35 da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

(i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI e seus eventuais aditamentos, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante;

(ii) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão de responsabilidade da Emissora; e

(iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

contratados, sendo que a Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários inadimplidos, desde que a contratação ocorra em benefício dos Titulares dos CRI, sendo certo que os encargos da referida contratação serão de responsabilidade do Patrimônio Separado, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos valores devidos pela Devedora; e (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

16.5 A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

16.6 Não obstante o disposto no § 4º do artigo 27 da Lei 14.430/22, a Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

16.7 A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

16.8 A Assembleia de Titulares dos CRI deverá ser convocada 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) do valor global dos CRI, conforme inciso I, § 3º, do artigo 30 da Lei 14.430 e do artigo 28 da Resolução CVM 60; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme inciso II, § 3º, do artigo 30 da Lei 14.430.

16.9 Na Assembleia de Titulares dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, respeitadas as exceções previstas na Cláusula 19 abaixo. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário dos CRI, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia 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. Nas hipóteses previstas acima, os Titulares dos CRI tornar-se-ão condôminos dos bens e direitos, nos termos da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("**Código Civil**").

16.10 Não se aplica ao Patrimônio Separado a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de auditores independentes derivado da implantação do comitê de auditoria.

16.11 Na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

para que os Titulares dos CRI sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

16.11.1 Na hipótese prevista na Cláusula 16.11 acima, os recursos captados estão sujeitos Regime Fiduciário, e deverão integrar o Patrimônio Separado, conforme aplicável, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares dos CRI.

16.11.2 Na hipótese prevista na Cláusula 16.8 acima, este Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

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

16.12.1 Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, referida na Cláusula 16.9 acima, estes deverão contar com o mesmo regime fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário.

16.12.2 Nos termos do artigo 50, § 4º, da Resolução CVM 60, para fins de elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem apresentadas pela Emissora, observado o disposto no item (i) da Cláusula 19.2 abaixo, a data do encerramento do exercício social do Patrimônio Separado, será 30 de junho de cada ano, sendo certo que o primeiro encerramento do exercício social se dará em 30 de junho de 2026.

17. AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

17.1 A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário dos CRI, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo.

17.2 Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI declara:

(i) é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros necessárias à celebração deste Termo e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

(iii) o representante legal do Agente Fiduciário dos CRI que este Termo tem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário dos CRI, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatário, tem os poderes legitimamente outorgados, estando o respectivo mandato em pleno vigor;

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

(iv) este Termo e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário dos CRI, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

(v) a celebração, os termos e condições deste Termo e o cumprimento das obrigações aqui previstas (a) não infringem o estatuto social do Agente Fiduciário dos CRI; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual o Agente Fiduciário dos CRI seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (d) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer de seus ativos;

(vi) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo;

(vii) conhece e aceita integralmente este Termo de Securitização e todos os seus termos e condições;

(viii) verificou a consistência das informações relativas à Fiança e das informações contidas neste Termo com base nas informações prestadas pela Emissora, pela Devedora, pela Fiadora e pela Cedente, sendo certo que o Agente Fiduciário dos CRI não conduziu qualquer procedimento de verificação independente ou adicional da veracidade das informações apresentadas;

(ix) está ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM;

(x) não tem, sob as penas de lei, qualquer impedimento legal, conforme o artigo 66, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações, a Resolução CVM 17 e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;

(xi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17, conforme atestado em declaração constante do **Anexo VI** ao presente Termo de Securitização;

(xii) não tem qualquer ligação com a Devedora que o impeça de exercer suas funções; e

(xiii) na data de celebração deste Termo, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI identificou que presta serviços de agente fiduciário nas emissões indicadas no **Anexo VIII** deste Termo.

17.3 Sem prejuízo das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI ora nomeado:

(i) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

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

(iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;

(iv) conservar em boa guarda toda a documentação relacionada ao exercício de suas funções;

(v) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas neste Termo, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Devedora e alertar os Titulares dos CRI sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

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

(viii) solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Emissora, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe a sede ou domicílio da Emissora;

(ix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora;

(x) convocar, quando necessário, Assembleia de Titulares dos CRI nos termos da Cláusula 19 abaixo;

(xi) comparecer às Assembleias Especiais de Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xiii) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI previstas neste Termo, e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência pelo Agente Fiduciário dos CRI do inadimplemento;

(xiv) no prazo de até 4 (quatro) meses contados do término do exercício social da Devedora, divulgar, em sua página na Internet, e enviar à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica, relatório anual destinado aos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;

(xv) na mesma data da sua divulgação ao mercado, divulgar os editais de convocação das Assembleias de Titulares de CRI, daquelas assembleias que tiver convocado, e os demais na

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

mesma data do seu conhecimento;

(xvi) manter disponível em sua página na Internet lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;

(xvii) divulgar em sua página na Internet as informações previstas no artigo 16 da Resolução CVM 17 e mantê-las disponíveis para consulta pública em sua página na Internet pelo prazo de 3 (três) anos;

(xviii) divulgar aos Titulares dos CRI e demais participantes do mercado, em sua página na Internet e/ou em sua central de atendimento, em cada Dia Útil, o saldo devedor unitário dos CRI, calculado pela Emissora; e

(xix) utilizar as informações obtidas em razão de sua participação na Emissão dos CRI exclusivamente para os fins aos quais tenha sido contratado.

17.3.1 Não obstante o disposto na Cláusula 17.3 acima, o Agente Fiduciário dos CRI compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas nos Documentos da Operação, conforme aplicável.

17.3.2 No caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, deverá o Agente Fiduciário dos CRI usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, observado o previsto no Artigo 12 na Resolução CVM 17.

17.3.3 Os resultados da verificação prevista nos itens da Cláusula 17.3 acima, inclusive no que se refere a eventuais inconsistências ou omissões constatadas, devem constar do relatório anual de que trata o item (xiv) da Cláusula 17.3 acima.

17.4 O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser contatado por meio das Sras. Karolina Vangelotti, Marcelle Motta Santoro e do Sr. Marco Aurélio Ferreira, no endereço Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22.640-102, no telefone (21) 3385-4565 e no correio eletrônico: assembleias@pentagonotrustee.com.br. Nos termos do artigo 6º, § 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário dos CRI atua como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas no **Anexo VIII** a este Termo.

17.5 O Agente Fiduciário dos CRI receberá da Devedora e/ou da Fiadora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, parcelas anuais no valor de R$ 7.000,00 (sete mil reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de liquidação financeira dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, calculadas pro rata die, se necessário. A primeira parcela de honorários será devida ainda que a Emissão

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

seja descontinuada, a título de implantação, devendo o pagamento ser realizado até o 5° (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da Emissão.

17.5.1 A remuneração será calculada pro rata die, após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão.

17.5.2 As parcelas citadas acima serão reajustadas pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die se necessário.

17.5.3 As parcelas citadas acima serão acrescidas dos seguintes impostos: 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 do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

17.5.4 Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

17.5.5 A remuneração definida acima não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário dos CRI durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao(s) titular(es) do(s) CRI.

17.5.6 Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer para resguardar os interesses do(s) titular(es) do(s) CRI e deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Securitizadora. Tais despesas a serem adiantadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI, enquanto representante da comunhão do(s) titular(es) do(s) CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais deverão ser igualmente, sempre que possível, previamente aprovados e suportados pelo(s) titular(es) do(s) CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia do(s) titular(es) do(s) CRI para cobertura do risco de sucumbência.

17.5.7 O Agente Fiduciário dos CRI não antecipará recursos para o pagamento de despesas

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

decorrentes da Emissão, sendo certo que, tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso

17.5.8 Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, se assim previsto nos documentos da Emissão, ou caso ocorra o vencimento antecipado dos CRI, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, observado o Ofício Circular CVM SRE 01/21, a Devedora passará a ser a responsável pelo pagamento da parcela prevista à título de verificação da destinação dos recursos.

17.6 O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial de Titulares de CRI para que seja eleito o novo agente fiduciário dos CRI.

17.7 A Assembleia Especial de Titulares de CRI destinada à escolha de novo agente fiduciário, deve ser convocada pelo Agente Fiduciário dos CRI a ser substituído, podendo também ser convocada pela Emissora ou por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação considerando os CRI em Circulação.

17.8 Se a convocação da referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 17.6 acima, cabe a Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

17.9 O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser destituído:

(i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

(ii) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI realizada pelos Titulares dos CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação; ou

(iii) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado o quórum previsto neste Termo de Securitização, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos na Lei 14.430/22 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 15.3 acima.

17.10 O agente fiduciário dos CRI eleito em substituição ao Agente Fiduciário dos CRI assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

17.11 A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo na B3.

17.12 É vedado ao Agente Fiduciário ou partes a ele relacionadas prestar quaisquer outros serviços para aos CRI, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função.

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

17.13 O Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar os CRI.

17.14 Em atendimento ao disposto na Resolução CVM 17, o **Anexo VIII** contém descrição das emissões de certificados de recebíveis imobiliários realizadas pela Emissora em que o Agente Fiduciário dos CRI atua como agente fiduciário nesta data.

18. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

18.1 Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário dos CRI, deverá assumir imediata e transitoriamente a custódia e Administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de a Assembleia Especial de Titulares de CRI realizada pelos Titulares dos CRI, deliberar sobre tal liquidação ("**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**"):

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

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

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

(iv) caso ocorra qualquer alteração relevante na condição financeira e/ou reputacional, que, a critério da Devedora e/ou da Fiadora e/ou dos Titulares de CRI, possa vir a afetar a Administração do Patrimônio Separado;

(v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, desde que tal inadimplemento perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário dos CRI à Emissora;

(vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, que dure por mais de 1 (um) Dia Útil contado do respectivo inadimplemento, desde que a Emissora tenha recebido os referidos recursos nos prazos acordados; ou

(vii) insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar os CRI.

18.2 Especificamente no tocante aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, o Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar uma Assembleia Especial de Titulares de CRI. A Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ocorrer com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação e em até 8 (oito) dias para a segunda convocação, não sendo

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, em primeira ou segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares dos CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado ou nomeação de nova securitizadora, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado ou nomeação de nova securitizadora.

18.3 A Assembleia Especial de Titulares de CRI dos Titulares dos CRI convocada para deliberar sobre qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria absoluta dos votos dos Titulares dos CRI, em primeira ou em segunda convocação, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na Administração do Patrimônio Separado será de até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme § 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60, fixando, neste caso, a remuneração da nova securitizadora, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

18.4 Caso os investidores deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, será realizada a transferência dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

18.5 A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário dos CRI possa desempenhar a administração da Conta do Patrimônio Separado, conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas neste Termo, em especial nesta Cláusula 18.

18.6 A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis a ocorrência de qualquer dos eventos listados na Cláusula 18.1 acima, sendo certo que, a convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI aqui prevista poderá ocorrer independente de notificação da Emissora ou pela Emissora.

19. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CRI

19.1 Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares de CRI, que poderá ser individualizada por série dos CRI ou conjunta, conforme previsto no presente Termo, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries, conforme o caso, nos termos abaixo:

(i) quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos a cada uma das séries dos

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

CRI, quais sejam (a) alterações ou exclusões nas características específicas das respectivas séries, incluindo mas não se limitando, a (1) Valor Nominal Unitário Atualizado; (2) Remuneração dos CRI da respectiva série, Atualização Monetária dos CRI, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série; (3) Data de Vencimento dos CRI, (4) qualquer das formas de resgate antecipado dos CRI; (5) criação de qualquer evento de repactuação da respectiva série; e (b) demais assuntos específicos a cada uma das Séries, então a respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI IPCA I ou Assembleia Especial de Titulares de CRI IPCA II, conforme o caso, será realizada separadamente entre as séries dos CRI, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e

(ii) quando a matéria a ser deliberada abranger assuntos distintos daqueles indicados na alínea (i) acima, incluindo, mas não se limitando, à orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, em relação (a) à renúncia prévia a direitos dos Titulares dos CRI de ambas as séries ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora, da Devedora e/ou da Fiadora e/ou em relação aos Eventos de Inadimplemento; (b) quaisquer alterações relativas aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado (c) os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, conforme previstos nesta Cláusula 19; (d) obrigações da Emissora previstas neste Termo de Securitização; (e) obrigações do Agente Fiduciário dos CRI; (f) quaisquer alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares de CRI; (g) criação de qualquer evento de repactuação; e (h) a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, em relação ao(s) Evento(s) de Inadimplemento, nos termos previstos na Escritura de Compra e Venda, no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização, então será realizada Assembleia Especial de Titulares de CRI conjunta entre todas as séries dos CRI, sendo computado em conjunto os quóruns de convocação, instalação e deliberação.

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

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

(ii) alterações no presente Termo de Securitização;

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

(iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de ativos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive:

(a) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas Séries;

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

(b) a dação em pagamento aos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries dos valores integrantes do Patrimônio Separado;

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

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

19.2.1 As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries.

19.3 A Assembleia Especial de Titulares de CRI conjunta ou de cada uma das séries de CRI poderá ser convocada, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 60:

(i) pelo Agente Fiduciário dos CRI;

(ii) pela Devedora;

(iii) pela Emissora;

(iv) pela CVM; ou

(v) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso.

19.4 A destituição e substituição da Emissora da Administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações:

(i) insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para a satisfação integral a emissão dos CRI;

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

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

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

19.4.1 Na hipótese prevista no item (i) da Cláusula 19.4 acima, cabe ao Agente Fiduciário dos CRI convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

19.4.2 Na hipótese prevista no item (ii) da Cláusula 19.4 acima, cabe ao Agente Fiduciário dos CRI 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.

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

19.5 Deverá ser convocada Assembleia Especial de Titulares de CRI conjunta ou de cada uma das séries de CRI toda vez que a Emissora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos no Contrato de Cessão, conforme aplicável, na Escritura de Compra e Venda ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos.

19.5.1 Somente após a orientação dos Titulares dos CRI, a Emissora poderá exercer seu direito e se manifestará conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, não compareçam à Assembleia Especial de Titulares 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, neste caso, o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

19.5.2 A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída.

19.6 Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares de CRI o disposto na Resolução CVM 60, na Lei 14.430/22 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

19.7 A convocação da Assembleia de Titulares dos CRI deverá ser encaminhada pela Securitizadora para cada um dos investidores e disponibilizada no website da Emissora que contém as informações do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60, com a antecedência mínima de 20 (vinte) dias corridos para primeira convocação e 8 (oito) dias corridos, a contar da publicação do respectivo edital, para qualquer convocação subsequente (exceto se outro prazo estiver expressamente previsto neste Termo de Securitização), sendo que, exceto se de outra forma especificado neste Termo de Securitização ou na legislação aplicável, se instalará, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, e em segunda convocação, qualquer número dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso. Não se admite que o edital da segunda convocação das Assembleias de Titulares dos CRI seja divulgado conjuntamente com o edital da primeira convocação.

19.7.1 É 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 do Patrimônio Separado, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, nos termos do artigo 26, §1º Resolução CVM 60.

19.8 A presença da totalidade dos Titulares dos CRI ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso, supre a falta de convocação para fins de instalação da Assembleia Especial de

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

Titulares de CRI.

19.9 O edital de convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI referido na Cláusula 19.7 acima deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos, termos do artigo 26 da Resolução CVM 60:

(i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial de Titulares de CRI ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;

(ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI; e

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

19.10 Quando a convocação for requerida por Titulares dos CRI, o edital de convocação deverá ser dirigido à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia Especial de Titulares de CRI às expensas dos Titulares dos CRI requerentes, salvo se a Assembleia Especial de Titulares de CRI assim convocada deliberar em contrário, conforme artigo 27 da Resolução CVM 60.

19.11 Nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 60, a Assembleia Especial de Titulares de CRI poderá ser realizada:

(i) de modo exclusivamente digital, caso os Titulares dos CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou

(ii) de modo parcialmente digital, caso os Titulares dos CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

19.11.1 Os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com "aviso de recebimento") ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica), desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares de CRI previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação e as formalidades previstas na Resolução CVM 81 e nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60.

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

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

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

19.12 Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia Especial de Titulares de 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 de 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 de CRI será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

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

19.14 Cada CRI, nas Assembleias Especiais em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Para efeitos de quórum de deliberação, não serão computados, ainda, os votos em branco.

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

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

19.17 A presidência da Assembleia Especial de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

(i) ao representante da Emissora;

(ii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI em Circulação presentes em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso; ou

(iii) à pessoa designada pela CVM.

19.18 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.

19.18.1 Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 19.18 acima quando, nos termos do artigo 32 do parágrafo único da Resolução CVM 60:

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

(i) os únicos Titulares dos CRI forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 19.18 acima; ou

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares dos 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.

19.19 As deliberações em Assembleias Especiais realizadas em conjunto ou por cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que representem a maioria dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI, exceto com relação às seguintes matérias, que observarão os quóruns abaixo indicados, conforme permitido nos termos do § 3º do artigo 30 da Resolução CVM 60:

(i) a não declaração de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários na hipótese de ocorrência de um Evento de Inadimplemento Não Automático dependerá de aprovação (a) em primeira convocação, de, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação da respectiva Série, e, (b) em segunda convocação, de, no mínimo, a maioria simples dos CRI em Circulação da respectiva Série presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que presentes 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação da respectiva Série observado que (x) caso Titulares dos CRI representando tais quóruns votem contrariamente ao vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, a Emissora **não** deverá declarar o vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, (y) caso tais quóruns não sejam atingidos e/ou em caso de não instalação, em segunda convocação, da referida Assembleia Especial, a Emissora deverá, imediatamente, **declarar** o vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários;

(ii) a renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*) que, em qualquer caso, não poderão acarretar alterações definitivas nos assuntos constantes do item (iii) abaixo dependerá de aprovação, (a) em primeira convocação, de, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação da respectiva Série, e, (b) em segunda convocação, de, no mínimo, a maioria simples dos CRI em Circulação da respectiva Série presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que presentes 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação da respectiva Série;

(iii) as deliberações (as quais, para evitar dúvidas, somente poderão ser propostas pela Devedora e/ou pela Fiadora) que impliquem em alteração (a) da remuneração ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, (b) de qualquer dos quóruns previstos neste Termo de Securitização; (c) da Data de Vencimento dos CRI, (c) na redação de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, ou dos Eventos de Inadimplemento ou dos Eventos de Multa Indenizatória, ou (d) alterações da cláusula de Assembleia Especial de Titulares de CRI dependerão de aprovação de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso, em primeira ou segunda convocação; e

(iv) todas as demais deliberações que não as previstas nos itens (i), (ii) e (iii) e/ou as previstas especificamente neste Termo de Securitização, dependerão de aprovação dos Titulares de CRI representando a maioria dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, presentes na respectiva assembleia, em qualquer convocação.

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

19.20 As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleias Especiais, em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares dos CRI, em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais de Titulares dos CRI.

20. DESPESAS DA EMISSÃO

20.1 *Despesas da Devedora*: As despesas abaixo listadas ("**Despesas**"), se incorridas, serão arcadas exclusivamente, diretamente e/ou indiretamente, pela Devedora e pela Fiadora, mediante depósito diretamente na Conta do Patrimônio Separado, sendo que (i) as Despesas *flat* indicadas no **Anexo XI** serão depositadas pela Devedora e/ou pela Fiadora na Conta do Patrimônio Separado na primeira data de integralização dos CRI, e (ii) as Despesas recorrentes previstas abaixo e indicadas no **Anexo XI** serão pagas diretamente pela Devedora e/ou pela Fiadora nas datas devidas:

(i) remuneração do Escriturador e do Agente de Liquidação dos CRI no valor de R$ 600,00 (seiscentos reais) mensais, por série, a título de remuneração, atualizados anualmente, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(ii) remuneração da Emissora, nos seguintes termos:

(a) pela Administração do Patrimônio Separado, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, bem como diante do disposto na Lei 14.420/22 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Emissora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R$ 3.900,00 (três mil e novecentos reais), atualizadas anualmente, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a ser paga à Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis na Data de Integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI;

(b) pela emissão da série de CRI, será devido o valor de R$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais), a ser paga à Emissora, ou a qualquer empresa do mesmo grupo econômico da Emissora, em até 10 (dez) Dias Úteis na Data de Integralização dos CRI;

(c) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.

(iii) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:

(a) pela implantação e registro das CCI, será devida parcela única no valor de R$5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

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;

(b) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$6.000,00 (seis mil reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Integralização dos CRI, ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculada pro rata die, se necessário;

(c) os valores indicados nas alíneas (a) e (b) acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida à Instituição Custodiante, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, exceto pelo Imposto de Renda e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, na alíquota vigente na data de pagamento; remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados no âmbito do presente Termo de Securitização, nos termos previstos nas Cláusulas 17.5 e seguintes do presente Termo de Securitização;

(d) os demais aspectos envolvendo a remuneração da Instituição Custodiante que não sejam aqui tratados seguirão o disposto no Contrato de Custódia, a ser celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante

(iv) remuneração do Contador do Patrimônio Separado no valor de R$ 240,00 (duzentos e quarenta reais) *flat*, além das parcelas mensais a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(v) Remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado dos CRI, nos seguintes termos:

(a) o Auditor Independente do Patrimônio Separado receberá da Emissora, mediante repasse dos valores a serem pagos pela Devedora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e do Termo de Securitização, parcelas anuais de R$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais), a serem pagas na Data de Integralização dos CRI, as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes. Esses honorários serão reajustados anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE e, no caso de sua supressão ou extinção, substitutivamente, índice de reajuste permitido por Lei; e

(b) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.

(vi) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto neste Termo de Securitização;

(vii) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados ou fiscais, agência de rating, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado dos CRI;

(viii) emolumentos e demais despesas de registro da B3 relativos às CCI, aos CRI e à Oferta;

(ix) custos relacionados a qualquer realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI realizada nos termos dos Documentos da Operação; e

(x) as seguintes despesas razoáveis e comprovadas incorridas com gestão, cobrança, realização e Administração do Patrimônio Separado dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários: (a) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral de documentos relacionados aos CRI, (b) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências relacionadas aos CRI, e (c) quaisquer outras despesas relacionadas à transferência da administração dos Créditos Imobiliários para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

20.1.1 Caso qualquer das Despesas não seja pontualmente paga pela Devedora e/ou Fiadora, o pagamento das mesmas será arcado pela Emissora, mediante utilização de recursos do Patrimônio Separado e reembolsados pela Devedora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento diretamente da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 20.1.2 abaixo ou solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida neste Termo de Securitização.

20.1.2 No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Devedora não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data originalmente prevista para pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento).

20.2 *Despesas do Patrimônio Separado*: Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

Despesas (i) de responsabilidade da Devedora que, após notificada pela Emissora, não sejam pagas pela Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que forem devidas nos termos dos Documentos da Operação, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora; ou (ii) que não são devidas pela Devedora.

20.2.1 No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário dos CRI pela Devedora, e na ausência desta, pelos Titulares dos CRI, sem prejuízo do direito de regresso destes contra a Devedora, na data da respectiva aprovação.

20.3 As despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos Titulares dos CRI (apenas e exclusivamente se houver recursos disponíveis no Patrimônio Separado), conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (i) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (ii) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (iii) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; ou (iv) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência.

20.4 Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado nos termos da Lei 14.430/22, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 20.1 acima, bem como a Devedora não realize o pagamento, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

21. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

21.1.1 Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

21.1.2 Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão atualmente sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("**IRRF**"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

Lei 11.033/04, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033/04 e artigo 65 da Lei 8.981/95).

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

21.1.4 O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do Imposto de Renda Pessoa Jurídica ("**IRPJ**") apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981/95 e artigo 70, I da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil ("**RFB**") nº 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("**CSLL**"). Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei 9.249/95. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988.

21.1.5 Regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao Programa de Integração Social ("**PIS**") e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("**COFINS**") às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto 8.426/15.

21.1.6 Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, agências de fomento, sociedades de seguro, previdência e de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 71, inciso I, da Instrução RFB 1.585/15.

21.1.7 Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; e pela CSLL, a partir de 1º de janeiro de 2022, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei nº 7.689/88, conforme em vigor, de: (i) 15% (quinze por cento) para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 20% (vinte por cento) no caso

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

dos bancos de qualquer espécie. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei 14.754). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

21.1.8 Para as pessoas físicas, desde 1° de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso II, da Lei 11.033/04. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

21.1.9 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 8.981/95. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981/95, com a redação dada pela Lei 9.065/95.

21.1.10 Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

21.1.11 Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução Conjunta BACEN/CMN 13/24, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para O investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes ("**JTF**"), o qual será tributado pelo IRRF à alíquota e até 25%.

21.1.12 A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "**Jurisdição de Tributação Favorecida**" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010, conforme alterada.

21.1.13 Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são atualmente isentos de imposto de renda na fonte, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF, por força do entendimento expresso pela RFB no artigo 85, § 4º e artigo 88, parágrafo único, da IN RFB 1.585/2015

21.1.14 Medida Provisória 1.303, de 11 de junho de 2025 ("MP 1.303/25")

21.1.15 Está sendo discutida no Congresso Nacional a conversão em lei da MP 1.303/25, que altera substancialmente a tributação sobre rendimentos produzidos CRI emitidos e integralizados a partir de 31 de dezembro de 2025 em relação a pessoas físicas e jurídicas

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

residentes e não residentes. As alterações propostas pela MP 1.303/25 produzirão efeitos a partir de 1º de janeiro de 2026, desde que ela seja convertida em lei até 31 de dezembro de 2025. Não é possível prever se a MP 1.303/25 será convertida em lei, nem se, em caso de conversão, serão mantidas suas disposições atuais.

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

21.1.17 *IOF/Câmbio*

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

21.1.19 *IOF/Títulos*

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

22. PUBLICIDADE

22.1 Os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores, bem como as convocações para as respectivas assembleias especiais, serão realizados mediante divulgação de edital na página da Emissora que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de computadores, nos termos da Resolução CVM 60.

22.2 As demais informações periódicas da Emissão ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.

22.3 A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto nesta Cláusula não inclui "atos e fatos relevantes", bem como a publicação de convocações de Assembleias Especiais, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 44, conforme seja aplicável.

23. FATORES DE RISCO

23.1 Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no Prospecto Preliminar e estarão devidamente descritos no Prospecto Definitivo.

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

24. DISPOSIÇÕES GERAIS

24.1 Sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

24.2 Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo 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.

24.3 As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

24.4 Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

24.5 O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

24.6 Todas as alterações do presente Termo, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns previstos neste Termo e o disposto na Cláusula 24.8.1 abaixo.

24.7 Caso qualquer das disposições deste Termo venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

24.8 Qualquer alteração a este Termo, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado o disposto na Cláusula 19 acima.

> **24.8.1** Fica desde já dispensada Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar a alteração deste Termo, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; (iv) decorrer de correção de erro formal; e (v) modificações já permitidas expressamente neste Termo e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii), (iv) e (v) acima, não possam acarretar

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

24.8.2 As alterações referidas na Cláusula 24.8.1 devem ser comunicadas aos Titulares dos CRI, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas.

24.9 Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

24.10 A Emissora pode contratar prestadores de serviços para as atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e garantias vinculados aos CRI, sem se eximir de suas responsabilidades.

24.11 Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário dos CRI, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, exceto se de outra forma expressamente previsto nos Documentos da Operação.

24.11.1 Observado o disposto na Cláusula 24.11 acima, o Agente Fiduciário dos CRI desde já se responsabiliza por qualquer ato ou manifestação de sua titularidade que tenha sido realizada sem prévia deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, exceto se tal ato e/ou manifestação estiver previamente autorizado nos Documentos da Operação, decorrer de exigência legal ou de qualquer órgão regulador.

24.12 O Agente Fiduciário dos CRI não fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário dos CRI não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário dos CRI limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

24.13 A Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial para os Créditos Imobiliários inadimplidos, desde que tal contratação ocorra em benefício dos Titulares dos CRI, podendo este Termo de Securitização atribuir os encargos decorrentes da contratação ao Patrimônio Separado.

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

24.14 Os pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários inadimplidas objeto de cobrança judicial ou extrajudicial devem ser recebidos pela Emissora de acordo com o disposto no artigo 37 da Resolução CVM 60.

24.15 A Emissora declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições da Lei 12.846/13, do Decreto nº 11.129, da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) da *U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e da *UK Bribery Act of 2010*, conforme aplicável, e, em particular, declara, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis.

24.16 O Agente Fiduciário dos CRI declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições da Lei 12.846/13, do Decreto nº 11.129 e, em particular, declara, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis; e (iv) se compromete a cumprir com qualquer outra legislação correlata que venha a ser exigível, inclusive de caráter internacional.

24.17 **Assinatura Digital**: As Partes assinam este Termo 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.

24.18 Este Termo produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

25. Notificações

25.1 As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços, ou para outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo:

(i) <u>se para a Emissora</u>:

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

Jardim Paulistano
CEP 01455-000 – São Paulo, SP
At.: Flávia Palacios
Tel.: (11) 3127-2700
E-mail: securitizadora@opea.com.br/ creditservices@opea.com.br / monitoramento.credito@opea.com.br
Site: www.opea.com.br

(ii) se para o Agente Fiduciário dos CRI:

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Avenida das Américas, nº 4200, bloco 8, ala B, salas 302, 303 e 304
22640-102 – Rio de Janeiro, RJ
At.: Sr. Marco Aurélio Ferreira, Sra. Marcelle Motta Santoro e Sra. Karolina Gonçalves Vangelotti
Telefone: (21) 3385-4565
Correio Eletrônico: assembleias@pentagonotrustee.com.br
Página na rede mundial de computadores: www.pentagonotrustee.com.br

25.2 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fac-símile, por telegrama ou por correio eletrônico, nos endereços mencionados neste Termo. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

26. CLASSIFICAÇÃO ANBIMA

26.1 De acordo com o Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, os CRI são classificados como: (i) Categoria: "Corporativos", nos termos do artigo 4º, inciso I, item "b", do referido Anexo Complementar IX, (ii) Concentração: "Concentrado", uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso II, item "b", do referido Anexo Complementar IX, (iii) Tipo de Segmento: "Outros", considerando que o Imóvel objeto da Escritura de Compra e Venda é, um hospital, nos termos do artigo 4º, inciso III, item "i", do referido Anexo Complementar IX, e (iv) Tipo de Contrato com Lastro: "Compra e venda cujo lastro seja originado de contratos que validem operações de compra e venda de um imóvel com pagamento a prazo", uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem da Escritura de Compra e Venda, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "a", do referido Anexo Complementar IX.

27. LEI APLICÁVEL E FORO

27.1 *Lei Aplicável*: Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

27.2 *Foro*: As Partes elegem o foro de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com este Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser. Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Termo em 1 (uma) via digital, com a presença de 2 (duas)

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

testemunhas.

***

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

ANEXO I
Descrição dos Créditos Imobiliários

Em atendimento aos artigos 2 e 3 do Suplemento A da Resolução CVM 60, a Emissora apresenta as principais características dos Créditos Imobiliários:

CCI IPCA I

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 15 de setembro de 2025 ("**Data de Emissão da CCI IPCA I**").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	1ª	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	Fracionária: 34,88% (trinta e quatro inteiros e oitenta e oito centésimos por cento) da Parcela A

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: FLOEMA PARTICIPAÇÕES LTDA.							
CNPJ/MF: 05.862.614/0001-04							
ENDEREÇO: Rua Vilela, n.º 655							
COMPLEMENTO	Sala Floema	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	03314-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.							
CNPJ/MF: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar							
COMPLEMENTO	11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.578-910

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

	(CENU)						

3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda.							
CNPJ/MF: 47.548.932/0001-37							
ENDEREÇO: Rua Voluntários da Pátria, n.º 138							
COMPLEMENTO	bloco 1, loja 201	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	22.270-010

4. FIADORA							
RAZÃO SOCIAL: Rede D'Or São Luiz S.A.							
CNPJ/MF: 06.047.087/0001-39							
ENDEREÇO: Rua Francisco Marengo nº 1312							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	03313-000

5. TÍTULO
"*Escritura Pública de Venda e Compra*", lavrada em 26 de agosto de 2025 entre a Emitente, a Devedora e a Fiadora ("**Escritura de Compra e Venda**"), por meio do qual a Emitente se comprometeu a vender e a Devedora se comprometeu a comprar o Imóvel abaixo descrito.

6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 115.114.000,00 (cento e quinze milhões, cento e quatorze mil reais), conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 2 (Duas) Séries, sob a Forma Escritural*" ("**Escritura de Emissão de CCI**").

7. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel compreendido por um prédio com área total de 43.841,18m² (Categoria de Uso E3.3 – Hospital), e respectivo terreno com área de 7.950,00m², localizado na Rua Francisco Marengo, n.º 1.312, Jardim Anália Franco, CEP 03313-001, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, devidamente descrito e caracterizado na matrícula n.º 100.565 do

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

9º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital de São Paulo, e cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o número de contribuinte (SQL) 054.171.0001-3, com valor venal para o presente exercício de R$196.497.659,00 (cento e noventa e seis milhões, quatrocentos e noventa e sete mil, seiscentos e cinquenta e nove reais).

8. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	3.654 (três mil seiscentos e cinquenta e quatro) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de setembro de 2035 ("**Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários IPCA I**").
ATUALIZAÇÃO:	O valor dos Créditos Imobiliários IPCA I ou o saldo do valor dos Créditos Imobiliários IPCA I, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI IPCA I, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA I ou a data do pagamento imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento ("**Atualização Monetária**"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao valor dos Créditos Imobiliários IPCA I ou ao saldo do valor dos Créditos Imobiliários IPCA I, conforme o caso, a ser calculada de acordo com a fórmula constante do item 7 do Anexo I do Contrato de Cessão.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o valor dos Créditos Imobiliários IPCA I ou o saldo do valor dos Créditos Imobiliários IPCA I, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 7,2182% (sete inteiros e dois mil cento e oitenta e dois décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, definidos conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA I ou a data de pagamento da remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA I imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração Créditos Imobiliários IPCA I**"). A Remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA I será calculada de acordo com a fórmula constante do item 8 do Anexo I do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	Em uma única parcela devida em 17 de setembro de 2035.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários IPCA I, nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA I serão pagos nos meses de março e setembro, sendo o primeiro pagamento devido em 16 de março de 2026 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários IPCA I (cada uma, uma "**Data de Pagamento da Remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA I**").

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido na Escritura de Compra e Venda.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido na Escritura de Compra e Venda.

9. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA
Não há. Não obstante, os Créditos Imobiliários e por consequência, esta CCI, contam com garantia fidejussória outorgada pela Fiadora.

* * * * *

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

CCI IPCA II

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 15 de setembro de 2025 ("**Data de Emissão da CCI IPCA II**").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	2ª	NÚMERO	2	TIPO DE CCI	Fracionária: 65,12% (sessenta e cinco inteiros e doze centésimos por cento) da Parcela A

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: FLOEMA PARTICIPAÇÕES LTDA**.**							
CNPJ/MF: 05.862.614/0001-04							
ENDEREÇO: Rua Vilela, n.º 665							
COMPLEMENTO	Sala Floema	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	03314-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.							
CNPJ/MF: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, Brooklin							
COMPLEMENTO	11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU)	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.578-910

3. DEVEDORA

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

RAZÃO SOCIAL: GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda.							
CNPJ/MF: 47.548.932/0001-37							
ENDEREÇO: Rua Voluntários da Pátria, n.º 138							
COMPLEMENTO	bloco 1, loja 201	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	22.270-010

4. FIADORA							
RAZÃO SOCIAL: Rede D'Or São Luiz S.A.							
CNPJ/MF: 06.047.087/0001-39							
ENDEREÇO: Rua Francisco Marengo nº 1312							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	03313-000

5. TÍTULO

"*Escritura Pública de Venda e Compra*", lavrada em 26 de agosto de 2025 entre a Emitente, a Devedora e a Fiadora ("**Escritura de Compra e Venda**"), por meio do qual a Emitente se comprometeu a vender e a Devedora se comprometeu a comprar o Imóvel abaixo descrito.

6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 214.886.000,00 (duzentos e quatorze milhões, oitocentos e oitenta e seis mil reais), conforme definido no Procedimento de Bookbuilding, nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 2 (Duas) Séries, sob a Forma Escritural*" ("**Escritura de Emissão de CCI**").

7. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Imóvel compreendido por um prédio com área total de 43.841,18m² (Categoria de Uso E3.3 – Hospital), e respectivo terreno com área de 7.950,00m², localizado na Rua Francisco Marengo, n.º 1.312, Jardim Anália Franco, CEP 03313-001, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, devidamente descrito e caracterizado na matrícula n.º 100.565 do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital de São Paulo, e cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o número de contribuinte (SQL) 054.171.0001-3, com valor venal para o presente exercício de R$196.497.659,00 (cento e noventa e seis milhões, quatrocentos e noventa e sete mil, seiscentos e cinquenta e nove reais).

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

8. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	7.305 (sete mil trezentos e cinco) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de setembro de 2045 ("**Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários IPCA II**").
ATUALIZAÇÃO:	O valor dos Créditos Imobiliários IPCA II ou o saldo do valor dos Créditos Imobiliários IPCA II, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI IPCA II, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA II ou a data do pagamento imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento ("**Atualização Monetária**"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao valor dos Créditos Imobiliários IPCA II ou ao saldo do valor dos Créditos Imobiliários IPCA II, conforme o caso, a ser calculada de acordo com a fórmula constante do item 7 do Anexo I do Contrato de Cessão.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o valor dos Créditos Imobiliários IPCA II ou o saldo do valor dos Créditos Imobiliários IPCA II, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 7,0959% (sete inteiros e novecentos e cinquenta e nove décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, definidos conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA II ou a data de pagamento da remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA II imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração Créditos Imobiliários IPCA II**"). A Remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA II será calculada de acordo com a fórmula constante do item 9 do Anexo I do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	Em uma única parcela devida em 15 de setembro de 2045.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários IPCA II, nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA II serão pagos nos meses de março e setembro, sendo o primeiro pagamento devido em 16 de março de 2026 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários IPCA II (cada uma, uma "**Data de Pagamento da Remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA II**").
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido na Escritura de Compra e Venda.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido na Escritura de Compra e Venda.

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

9. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA
Não há. Não obstante, os Créditos Imobiliários e por consequência, esta CCI contam com garantia fidejussória outorgada pela Fiadora.

* * * * *

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

ANEXO II
Declaração de Custódia

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira sociedade por ações com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12901, Andar 11 CONJ 1101 e 1102– Torre Norte, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada nos termos do seu Estatuto Social, na qualidade de instituição custodiante ("**Instituição Custodiante**"), nomeada nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 2 (Duas) Séries, sob a Forma Escritural*" por meio do qual as CCI foram emitidas para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários (as "**CCI**"), celebrado em 26 de agosto de 2025, conforme posteriormente aditado em 23 de setembro de 2025, entre a **OPEA Securitizadora S.A.** ("**Securitizadora**" ou "**Emissora**") e a Instituição Custodiante ("**Escritura de Emissão de CCI**"), **DECLARA**, para fins dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60, que lhe foi entregue para custódia uma via 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 das 1ª e 2ª Séries da 490ª (quadringentésima nonagésima) emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente) da Emissora, sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 490ª (Quadringentésima nonagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda. com garantia fidejussória da Rede D'Or São Luiz S.A.*", celebrado entre a Securitizadora e a **Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários**, na qualidade de agente fiduciário dos CRI em 26 de agosto 2025, conforme posteriormente aditado em 23 de setembro de 2025 ("**Termo de Securitização**").

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, [=] de setembro de 2025.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

_____ _____

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

ANEXO III

Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI IPCA I			
#	**Datas de Pagamento**	**Juros**	**% Amortizado**
1	16/03/2026	**Sim**	0,00000000%
2	15/09/2026	**Sim**	0,00000000%
3	15/03/2027	**Sim**	0,00000000%
4	15/09/2027	**Sim**	0,00000000%
5	15/03/2028	**Sim**	0,00000000%
6	15/09/2028	**Sim**	0,00000000%
7	15/03/2029	**Sim**	0,00000000%
8	17/09/2029	**Sim**	0,00000000%
9	15/03/2030	**Sim**	0,00000000%
10	16/09/2030	**Sim**	0,00000000%
11	17/03/2031	**Sim**	0,00000000%
12	15/09/2031	**Sim**	0,00000000%
13	15/03/2032	**Sim**	0,00000000%
14	15/09/2032	**Sim**	0,00000000%
15	15/03/2033	**Sim**	0,00000000%
16	15/09/2033	**Sim**	0,00000000%
17	15/03/2034	**Sim**	0,00000000%
18	15/09/2034	**Sim**	0,00000000%
19	15/03/2035	**Sim**	0,00000000%
20	17/09/2035	**Sim**	100,00000000%

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

ANEXO IV

Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI IPCA II			
#	**Datas de Pagamento**	**Juros**	**% Amortizado**
1	16/03/2026	**Sim**	0,00000000%
2	15/09/2026	Sim	0,00000000%
3	15/03/2027	Sim	0,00000000%
4	15/09/2027	Sim	0,00000000%
5	15/03/2028	Sim	0,00000000%
6	15/09/2028	Sim	0,00000000%
7	15/03/2029	Sim	0,00000000%
8	17/09/2029	Sim	0,00000000%
9	15/03/2030	Sim	0,00000000%
10	16/09/2030	Sim	0,00000000%
11	17/03/2031	Sim	0,00000000%
12	15/09/2031	Sim	0,00000000%
13	15/03/2032	Sim	0,00000000%
14	15/09/2032	Sim	0,00000000%
15	15/03/2033	Sim	0,00000000%
16	15/09/2033	Sim	0,00000000%
17	15/03/2034	Sim	0,00000000%
18	15/09/2034	Sim	0,00000000%
19	15/03/2035	Sim	0,00000000%
20	17/09/2035	Sim	0,00000000%
21	17/03/2036	Sim	0,00000000%
22	15/09/2036	Sim	0,00000000%
23	16/03/2037	Sim	0,00000000%
24	15/09/2037	Sim	0,00000000%
25	15/03/2038	Sim	0,00000000%
26	15/09/2038	Sim	0,00000000%
27	15/03/2039	Sim	0,00000000%
28	15/09/2039	Sim	0,00000000%
29	15/03/2040	Sim	0,00000000%
30	17/09/2040	Sim	0,00000000%
31	15/03/2041	Sim	0,00000000%
32	16/09/2041	Sim	0,00000000%
33	17/03/2042	Sim	0,00000000%
34	15/09/2042	Sim	0,00000000%
35	16/03/2043	Sim	0,00000000%
36	15/09/2043	Sim	0,00000000%
37	15/03/2044	Sim	0,00000000%
38	15/09/2044	Sim	0,00000000%
39	15/03/2045	Sim	0,00000000%
40	15/09/2045	Sim	100,00000000%

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

ANEXO V
Declaração da Emissora

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, 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**"), neste ato representada por seus diretores Karine Simone Bincoletto e Thiago Storoli Lucas, no âmbito da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª e 2ª séries da 490ª (Quadringentésima nonagésima) Emissão da Emissora ("**CRI**", "**Emissão**" e "**Oferta**", respectivamente), a ser realizada pela Emissora tendo por coordenador líder a **XP Investimentos Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.,** instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, nº 1.909, Torre Sul, Andar 29 e 30, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.332.886/0011-78, **DECLARA**, nos termos do artigo 24 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**"), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Lei 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e da Resolução nº 60 de 23 de dezembro de 2021, será instituído Regime Fiduciário sobre (a) os créditos imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI ("**Créditos Imobiliários**"); (b) a conta corrente nº 99077-9, mantida na agência nº 0910, banco 341, de titularidade da Emissora ("**Conta do Patrimônio Separado**") e todo os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram o do Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI;

(ii) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no prospecto preliminar da Oferta ("**Prospecto Preliminar**") e que venham a ser prestadas no prospecto definitivo da Oferta ("**Prospecto Definitivo**") e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 490ª (Quadringentésima nonagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda. com garantia fidejussória da Rede D'Or São Luiz S.A.*" celebrado entre a Emissora e a **PENTÁGONO S.A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, na qualidade de agente fiduciário e representando dos Titulares dos CRI ("**Termo de Securitização**");

(iii) o Prospecto Preliminar e o Termo de Securitização contém, e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, da **GNI64 RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**., sociedade empresária limitada com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Voluntários da Pátria, n.º 138, bloco 1, loja 201, Botafogo, CEP 22.270-010, inscrita no CNPJ

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

sob o n.º 47.548.932/0001-37, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro ("**JUCERJA**") sob o NIRE n.º 332.1216683-0, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, da **REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, na categoria A, em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Francisco Marengo, nº 1312, CEP 03313-000, inscrita no CNPJ sob o nº 06.047.087/0001-39, na qualidade de fiadora, e de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 60 e a Resolução CVM 160;

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

(vi) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 26 de agosto de 2025.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

_____
Nome:
Cargo:

_____
Nome:
Cargo:

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

ANEXO VI

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **PENTÁGONO S.A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS** Endereço: Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca Cidade / Estado: Rio de Janeiro / RJ CNPJ/MF nº: 17.343.682/0001-38 Representado neste ato por seu diretor estatutário: [●] Número do Documento de Identidade: [●] CPF nº: [●]

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários Número da Emissão: 490ª (Quadringentésima Nonagésima) emissão Número das Séries: até 2 (duas) Séries Emissor: **OPEA SECURITIZADORA S.A.** Quantidade: 330.000 (trezentos e trinta mil) CRI. Espécie: N/A. Classe: única. Forma: Nominativa e Escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 e à Balcão – B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

Rio de Janeiro, 26 de agosto de 2025.

_____

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

ANEXO VII

Descrição do Imóvel

- Imóvel compreendido por um prédio com área total de 43.841,18m² (Categoria de Uso E3.3 – Hospital), e respectivo terreno com área de 7.950,00m², localizado na Rua Francisco Marengo, n.º 1.312, Jardim Anália Franco, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, devidamente descrito e caracterizado na matrícula n.º 100.565 do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital de São Paulo, e cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o número de contribuinte (SQL) 054.171.0001-3, com valor venal para o presente exercício de R$196.497.659,00 (cento e noventa e seis milhões, quatrocentos e noventa e sete mil, seiscentos e cinquenta e nove reais).

- O imóvel é destinado a atividade de hospital e teve seu habite-se expedido sob o nº 2007/42616-00 em 02/10/2007.

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

ANEXO VIII

Histórico de Emissões Envolvendo a Emissora e o Agente Fiduciário

Para os fins do artigo 6º, § 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 Emissora ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora.

Em relação às garantias indicadas nas operações abaixo, foram consideradas aquelas celebradas na data de emissão de cada uma das respectivas operações.

Emissão	10ª emissão de debêntures da Rede D´Or São Luiz S.A.
Valor Total da Emissão	R$ 1.628.100.000,00 (um bilhão, seiscentos e vinte e oito milhões e cem mil reais)
Quantidade	162.810 (cento e sessenta e duas mil e oitocentas e dez)
Espécie	Quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	13/01/2028
Remuneração	11,82% ao ano
Enquadramento	Adimplência financeira

Emissão	14ª emissão de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A
Valor Total da Emissão	R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais)
Quantidade	500.000 (quinhentas mil)
Espécie	garantia real
Garantias	hipoteca
Data de Vencimento	24/10/2026
Remuneração	106% da Taxa DI
Enquadramento	Adimplência financeira

Emissão	15ª emissão privada de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A (1ª série vencida)
Valor Total da Emissão	R$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais)
Quantidade	372.949 (2ª série)
Espécie	quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	15/12/2025 (2ª série)
Remuneração	IPCA + 4,6572% a.a (2ª série)
Enquadramento	Adimplência financeira

Emissão	16ª emissão privada de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A (1ª série Vencida)
Valor Total da Emissão	R$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais)
Quantidade	300.000 (trezentas mil) debêntures
Espécie	quirografária
Garantias	N/A

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

Data de Vencimento	15/02/2026 (2ª série)
Remuneração	IPCA + 3,9317% a.a. (2ª série)
Enquadramento	Adimplência financeira

Emissão	17ª emissão de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A (2ª série resgatada)
Valor Total da Emissão	R$6.698.350,00
Quantidade	3.198.350 (1ª série); 1.000.000 (3ª série);
Espécie	quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	17/01/2030 (1ª série); 20/06/2029 (3ª série)
Remuneração	8,7486% a.a.(1ª série)/ 100% Taxa DI + 1,25% a.a. (2ª série)/ 100% da taxa DI + 0,79% a.a. (3ª série)
Enquadramento	Adimplência financeira

Emissão	18ª emissão privada de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A
Valor Total da Emissão	R$538.328.000,00
Quantidade	538.328
Espécie	quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	15/08/2029
Remuneração	IPCA + 3,4465% a.a.
Enquadramento	Adimplência financeira

Emissão	19ª emissão de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A
Valor Total da Emissão	R$4.000.000.000,00
Quantidade	2.500.000 (2ª Série); 1.500.000 (3ª Série)
Espécie	quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	20/08/2031 (2ª Série); 20/08/2031 (3ª Série)
Remuneração	100% da Taxa DI + 1,90% a.a (2ª Série); 100% da Taxa DI + 1,90% a.a (3ª Série)
Enquadramento	Adimplência financeira

Emissão	20ª emissão privada de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A
Valor Total da Emissão	R$1.500.000.000,00
Quantidade	1.500.000
Espécie	quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	15/05/2036
Remuneração	4,9347% a.a. + IPCA
Enquadramento	Adimplência financeira

Emissão	21ª emissão privada de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

Valor Total da Emissão	R$1.000.000.000,00
Quantidade	400.000(1ª Série); 600.000 (2ª Série)
Espécie	quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	15/12/2031 (1ª Série); 15/12/2036 (2ª Série)
Remuneração	IPCA + 5,5758% a.a. (1ª Série); IPCA + 6,1017% a.a. (2ª Série)
Enquadramento	Adimplência financeira

Emissão	23ª emissão de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A
Valor Total da Emissão	R$2.375.000.000,00
Quantidade	900.000 (1ª Série); 850.000 (2ª Série); 625.000 (3ª Série)
Espécie	quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	15/05/2028 (1ª Série); 15/05/2032 (2ª Série); 15/05/2032 (3ª Série)
Remuneração	100% da Taxa DI + 1,40% a.a. (1ª Série); 100% da Taxa DI + 1,90% a.a (2ª Série); 100% da Taxa DI + 1,90% a.a (3ª Série)
Enquadramento	Adimplência financeira

Emissão	22ª emissão privada de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A
Valor Total da Emissão	R$1.140.501.000,00
Quantidade	798.634 (1ª Série); 341.867 (2ª Série);
Espécie	quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	15/06/2029 (1ª Série); 15/06/2032 (2ª Série);
Remuneração	IPCA + 5,83% a.a. (1ª Série); IPCA + 6,01% a.a (2ª Série);
Enquadramento	Adimplência financeira

Emissão	24ª emissão privada de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A
Valor Total da Emissão	R$500.000.000,00
Quantidade	30.000(1ª Série); 70.000 (2ª Série); 400.000 (3ª série)
Espécie	quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	16/07/2029 (1ª Série); 15/07/2032 (2ª Série); 15/07/2037 (3ª série)
Remuneração	IPCA + 6,3828% a.a. (1ª Série); IPCA + 6,5445% a.a. (2ª Série) IPCA + 6,7692% a.a. (3ª série)
Enquadramento	Adimplência financeira

Emissão	25ª emissão pública de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A
Valor Total da Emissão	R$600.000.000,00
Quantidade	450.000(1ª Série); 150.000 (2ª Série)
Espécie	quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	15/10/2032 (1ª Série) ; 15/10/2032 (2ª série)
Remuneração	100,00% da taxa DI + 2,00% a.a. (1ª série) ; 100,00% da taxa DI + 1,95% a.a.

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

Enquadramento	Adimplência financeira
Emissão	26ª emissão privada de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A
Valor Total da Emissão	R$400.000.000,00
Quantidade	86.186 (1ª série); 176.323 (2ª série); 82.487 (3ª série); 55.004 (4ª série)
Espécie	quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	15/12/2027 (1ª série); 17/12/2029 (2ª série); 17/12/2029 (3ª série); 15/12/2032 (4ª série)
Remuneração	100% da Taxa DI + 0,75% a.a. (1ª série); 100% da Taxa DI + 1,00% a.a. (2ª série); IPCA + 6,7947%a.a. (3ª série); IPCA + 6,9354%a.a. (4ª série)
Enquadramento	Adimplência financeira
Emissão	9ª emissão de debêntures da Sul América S.A., sucedida pela Rede D´or São Luiz S.A. (1ª Série vencida)
Valor Total da Emissão	R$1.500.000.000
Quantidade	750.000 (2ª Série)
Espécie	Quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	08/11/2028 (2ª Série)
Remuneração	100% da Taxa DI + 1,70% a.a (2ª Série)
Enquadramento	adimplência financeira
Emissão	27ª emissão pública de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A
Valor Total da Emissão	R$1.100.000.000,00
Quantidade	1.100.000
Espécie	quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	20/02/2030
Remuneração	100% da Taxa DI + 1,70% a.a
Enquadramento	Adimplência financeira
Emissão	29ª emissão pública de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A
Valor Total da Emissão	R$1.000.000.000,00
Quantidade	1.000.000
Espécie	quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	25/07/2031
Remuneração	100% da Taxa DI + 2,25% a.a
Enquadramento	Adimplência financeira
Emissão	30º emissao privada de debênture da Rede D'or São Luiz S.A
Valor Total da Emissão	R$1.510.835.000,00
Quantidade	429.340 (1ª Série); 557.457 (2º Série); 524.038 (3º Série)
Espécie	quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	15/08/2028 (1ª Série);15/08/2030(2ª Série); 15/08/2033 (3º Série)

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

Remuneração	100% da Taxa DI + 1,0000% a.a (1º Série); IPCA + 6,2000% a.a (2º Série); IPCA + 6,5500% a.a (3º Série)
Enquadramento	Adimplência financeira
Emissão	6º emissao de debênture da Qualicorp Consultoria e Corretora de Seguros S.A
Valor Total da Emissão	R$2.200.000.000,00
Quantidade	2.200.000
Espécie	quirografária com garantia adicional fidejussória
Garantias	fiança
Data de Vencimento	03/06/2027
Remuneração	100% da Taxa DI +1,85% a.a
Enquadramento	Adimplência financeira
Emissão	31º emissao privada de debênture da Rede D'or São Luiz S.A
Valor Total da Emissão	R$500.000.000,00
Quantidade	500.000
Espécie	quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	05/10/2031
Remuneração	100% da Taxa DI + 2,00% a.a
Enquadramento	Adimplência financeira
Emissão	32º emissao privada de debênture da Rede D'or São Luiz S.A
Valor Total da Emissão	R$750.000.000,00
Quantidade	250.000 (1ª série) ; 500.000 (2ª série)
Espécie	quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	15/12/2033 (1ª série) ; 15/12/2038 (2ª série)
Remuneração	IPCA + 6,6941% a.a (1ª série) ; IPCA + 6,6941% a.a (2ª série)
Enquadramento	Adimplência financeira
Emissão	7º emissao de debênture da Qualicorp Consultoria e Corretora de Seguros S.A
Valor Total da Emissão	R$200.000.000,00
Quantidade	200.000
Espécie	quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	15/03/2028
Remuneração	100% da Taxa DI +3,50% a.a
Enquadramento	Adimplência financeira
Emissão	33º emissao privada de debênture da Rede D'or São Luiz S.A
Valor Total da Emissão	R$2.000.000.000,00
Quantidade	2.000.000
Espécie	quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	05/05/2034

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

Remuneração	100% da Taxa DI + 1,70% a.a.
Enquadramento	Adimplência financeira

Emissão	34º emissao de debêntures da Rede D'or São Luiz S.A
Valor Total da Emissão	R$5.900.000.000,00
Quantidade	2.750.000 (1ª série); 1.500.000 (2ª série); 1.650.000 (3ª série);
Espécie	quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	15/09/2027 (1ª série); 15/09/2031 (2ª série); 15/09/2034 (3ª série);
Remuneração	100% da Taxa DI + 0,65% a.a. (1ª série); 100% da Taxa DI + 1,10% a.a. (2ª série); 00% da Taxa DI + 1,30% a.a. (3ª série)
Enquadramento	Adimplência financeira

Emissão	35º emissao de debêntures da Rede D'or São Luiz S.A
Valor Total da Emissão	R$1.000.000.000,00
Quantidade	1.000.000
Espécie	quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	10/06/2033
Remuneração	100% da Taxa DI + 0,90% a.a.
Enquadramento	Adimplência financeira

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

ANEXO IX
Declaração do Regime Fiduciário

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob NIRE nº 35.300.157.648 ("**Companhia**"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª e 2ª da 490ª (Quadringentésima nonagésima) emissão da Companhia, declara, para todos os fins e efeitos, conforme definidos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 490ª (Quadringentésima nonagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda. com garantia fidejussória da Rede D'Or São Luiz S.A.*", que institui o regime fiduciário sobre as CCI representativas dos Créditos Imobiliários, a Escritura de Emissão de CCI, as Contas do Patrimônio Separado, incluindo rendimentos sobre as Aplicações Financeiras Permitidas, 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 dos artigos 25 e seguintes da Lei nº 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, 26 de agosto de 2025.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

_____
Nome:
Cargo:

_____
Nome:
Cargo:

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

ANEXO X
Declaração Relativa ao Imóvel Lastro

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, 1 andar, conjunto 12, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Companhia**"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª séries da 490ª (Quadringentésima nonagésima) emissão ("**CRI**"), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que o Imóvel não está vinculado a qualquer outra emissão de CRI lastreado em créditos imobiliários.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 490ª (Quadringentésima nonagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda. com garantia fidejussória da Rede D'Or São Luiz S.A.*".

São Paulo, 26 de agosto de 2025.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

ANEXO XI
Despesas

Despesas Iniciais

Despesas Iniciais	Periodicidade	Valor Líquido	% valor da emissão	Gross Up	Valor Bruto	% valor da emissão	Titular
Comissão de Coordenação e Estruturação	Flat	330.000,00	0,100000%	0,00%	330.000,00	**0,001**	XP
Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição	Flat	16.346.580,00	4,953509%	0,00%	16.346.580,00	4,953509%	XP
Impostos (Gross up) (flat)	Flat	1.781.173,18	0,539749%	0,00%	1.781.173,18	0,539749%	
Implantação	Flat	31.900,00	0,009667%	11,15%	35.903,21	0,010880%	Opea
Pesquisa Reputacional - Opea	Flat	332,00	0,000101%	0,00%	332,00	0,000101%	Opea
Auditoria do Patrimônio Separado	Flat	3.200,00	0,000970%	0,00%	3.200,00	0,000970%	Definido pela Opea
Contabilidade	Flat	240,00	0,000073%	0,00%	240,00	0,000073%	Definido pela Opea
Agente Fiduciário - Flat	Flat	13.000,00	0,003939%	12,15%	14.797,95	0,004484%	
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Flat	7.000,00	0,002121%	12,15%	7.968,13	0,002415%	Pentágono
Instituição Custodiante - Primeira Parcela	Flat	6.000,00	0,001818%	12,15%	6.829,82	0,002070%	OT
Instituição Custodiante -Flat	Flat	6.000,00	0,001818%	12,15%	6.829,82	0,002070%	
Registro do Lastro	Flat	5.000,00	0,001515%	12,15%	5.691,52	0,001725%	OT
Liquidante - Primeira Parcela e Escriturador Primeira Parcela	Flat	1.171,31	0,000355%	14,25%	1.365,96	0,000414%	Opea SCD
Liquidante - Flat	Flat	1.171,31	0,000355%	14,25%	1.365,96	0,000414%	Opea SCD
Registro, Análise e Distribuição do CRI (B3)	Flat	74.500,00	0,022576%	0,00%	74.500,00	0,022576%	B3
Auditor Independente das Devedoras	Flat	583.955,66	0,176956%	0,00%	583.955,66	0,176956%	
Advogados Externos	Flat	465.296,10	0,140999%	0,00%	465.296,10	0,140999%	
Assessor Legal L.O. Securitizadora	Flat	20.000,00	0,006061%	16,33%	23.903,43	0,007243%	Daló Advogados
Agência de Classificação de Risco (Implantação)	Flat	112.000,00	0,033939%	0,00%	112.000,00	0,033939%	
Diagramação dos Documentos da Oferta	Flat	10.000,00	0,003030%	0,00%	10.000,00	0,003030%	
Registro/Depósito de Ativos de Renda Fixa (B3)	Flat	3.300,00	0,001000%	0,00%	3.300,00	0,001000%	B3
Taxa de Liquidação Financeira (B3)	Flat	1.000,00	0,000303%	0,00%	1.000,00	0,000303%	B3
Taxa Anbima (Base de Dados)	Flat	2.830,00	0,000858%	0,00%	2.830,00	0,000858%	ANBIMA
Taxa Anbima (Registro Ofertas Públicas)	Flat	14.169,00	0,004294%	0,00%	14.169,00	0,004294%	ANBIMA
Taxa de fiscalização CVM	Flat	99.000,00	0,030000%	0,00%	99.000,00	0,030000%	CVM
Total		**19.918.818,56**	**6,0360056%**		**19.942.855,16**	**6,0432894%**	
						0,000000%	

Despesas Recorrentes

Despesas Recorrentes	Periodicidade	Valor Líquido	% valor da emissão	Gross Up	Valor Bruto	% valor da emissão	Titular
Taxa de Administração	Mensal	3.900,00	0,001182%	11,15%	4.389,42	0,001330%	Opea
Agente Fiduciário	Anual	7.000,00	0,002121%	12,15%	7.968,13	0,002415%	Pentágono
Instituição Custodiante	Anual	6.000,00	0,001818%	12,15%	6.829,82	0,002070%	OT

Docusign Envelope ID: 59808AA7-A819-44F1-A7FC-2055A1578756

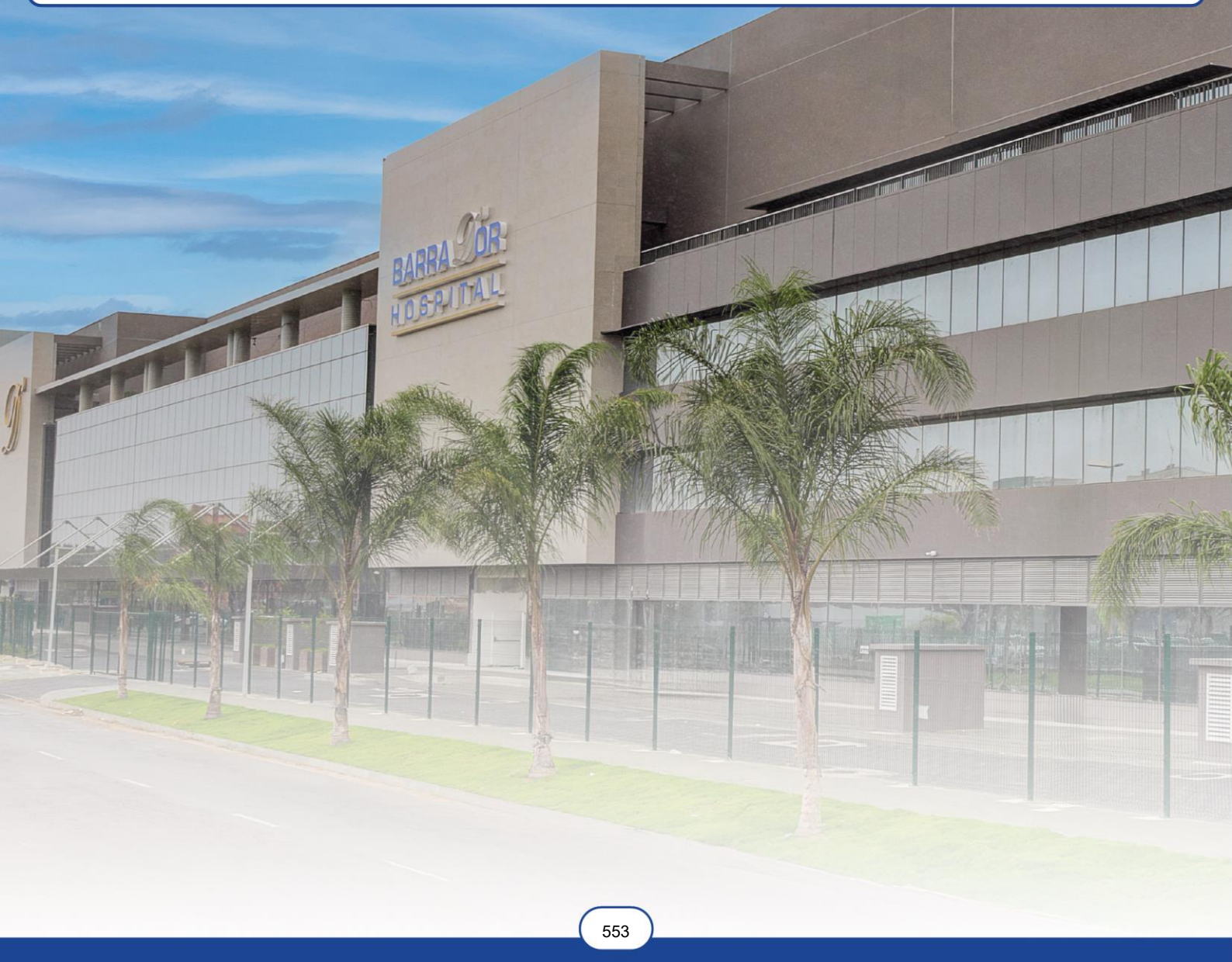
Liquidante e Escriturador	Mensal	1.171,31	0,000355%	14,25 %	1.365,96	0,000414%	Opea SCD
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	3.200,00	0,000970%	0,00%	3.200,00	0,000970%	
Contabilidade	Mensal	240,00	0,000073%	0,00%	240,00	0,000073%	
Agência de Classificação de Risco (Manutenção)	Anual	112.000,00	0,033939%	0,00%	112.000,00	0,033939%	
Custódia do CRI (B3)	Mensal	2.640,00	0,000800%	0,00%	2.640,00	0,000800%	B3
Custódia do Lastro (B3)	Mensal	3.594,00	0,001089%	0,00%	3.594,00	0,001089%	B3
Total anual		**266.743,73**	**0,0808314%**		**276.750,52**	**0,083864%**	

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REDE D'OR

ANEXO VI

Cópia do Estatuto Social da Devedora



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCERJA

NIRE (DA SEDE OU DA FILIAL QUANDO A SEDE FOR EM OUTRA UF)

33.2.1216683-0

Tipo Jurídico

Sociedade empresária limitada

Porte Empresarial

Normal

Nº do Protocolo

00-2022/593214-8

JUCERJA

Útimo arquivamento:

-

NIRE: 33.2.1216683-0

GNI64 RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Orgão	Calculado	Pago
Junta	458,00	458,00
DNRC	0,00	0,00

Boleto(s):

Hash: 3784D96B-E697-49AF-B811-A65540AF286C

Nome

GNI64 RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

TERMO DE AUTENTICAÇÃO

Código Ato

090

Eventos

Cód	Qtde.	Descrição do Ato / Evento
999	1	Contrato / Sem Eventos (Empresa)
xxx	xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxx	xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxx	xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxx	xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

CERTIFICO O DEFERIMENTO POR LÍVIA JOURDAN DA CRUZ SOB O NÚMERO E DATA ABAIXO:

NIRE / Arquivamento	CNPJ	Endereço / Endereço completo no exterior	Bairro	Municipio	Estado
33212166830	47.548.932/0001-37	Rua Voluntarios Da Patria 00138	Botafogo	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
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx

Deferido em 12/08/2022 e arquivado em 12/08/2022

Jorge Paulo Magdaleno Filho

SECRETÁRIO GERAL

Nº de Páginas: 9

Capa Nº Páginas: 1/1

Observação:

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: GNI64 RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
NIRE: 332.1216683-0 Protocolo: 00-2022/593214-8 Data do protocolo: 02/08/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 12/08/2022 SOB O NÚMERO 33212166830 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 73491440CEE82087F096A3B9C70AE69E0363CC3DE7AC52C47343D93DFB09FA13
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.

JUCERJA assinado digitalmente

Presidência da República
Secretaria de Micro e Pequena Empresa
Secretaria de Racionalização e Simplificação
Departamento de Registro Empresarial e Integração
Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

NIRE (DA SEDE OU DA FILIAL QUANDO A SEDE FOR EM OUTRA UF)

XX.XXX.XXX-X

Tipo Jurídico

Sociedade empresária limitada

Porte Empresarial

Normal

ABERTURA

Nº do Protocolo

00-2022/593214-8 25/07/2022 21:57:32

JUCERJA

Último arquivamento:

-

NIRE: xx.xxx.xxx-x

Orgão	Calculado	Pago
Junta	458,00	458,00
DREI	0,00	0,00

GNI64 RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Boleto(s): 104111548

Hash: 3784D96B-E697-49AF-B811-A65540AF286C

REQUERIMENTO

Ilmo Sr. Presidente da Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

GNI64 RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

requer a v. sa o deferimento do seguinte ato:

Código do Ato

090

Código Evento	Qtde.	Descrição do ato / Descrição do evento
999	1	Contrato / Sem Eventos (Empresa)
xxx	xxx	xxxx

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO SOCIAL DE GNI64 RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Pelo presente instrumento particular, as partes:

REDE D'OR SÃO LUIZ S.A., sociedade anônima, com sede social na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Francisco Marengo nº 1.312, Tatuapé, CEP 03.313-000, inscrita no CNPJ sob o nº 06.047.087/0001-39, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.3.00.318.099, neste ato representada na forma de seu estatuto social por seus diretores, os Srs. Otávio de Garcia Lazcano, brasileiro, bacharel em economia, casado, portador da carteira de identidade IFP/RJ nº 07354194-8, inscrito no CPF/MF sob o nº 002.035.707-90, e Rodrigo Gavina da Cruz, brasileiro, casado, médico, portador da carteira de identidade nº 52.53674-0, expedida pelo CRM/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 944.006.607-53, ambos estabelecidos na Rua Voluntários da Pátria, 138, sobreloja, Botafogo, CEP 22.270-010, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro; e

PMJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede social na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Voluntários da Pátria nº 138, Bloco 1, Loja 201, Botafogo, CEP 22.270-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.440.775/0001-27, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE 33.3.0029390-6, neste ato representada na forma de seu estatuto social por seus diretores, os Srs. Otávio de Garcia Lazcano e Rodrigo Gavina da Cruz, acima qualificados;

têm entre si justo e contratado constituir uma sociedade empresária limitada, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

CAPÍTULO I – DENOMINAÇÃO SOCIAL, SEDE, OBJETO E PRAZO DE DURAÇÃO

Cláusula 1ª - A sociedade empresária limitada tem a denominação de **GNI64 RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** ("Sociedade"), e será regida pelo presente Contrato Social, pelas disposições legais pertinentes às sociedades limitadas e, supletivamente, pela Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A.") e alterações posteriores, com exclusão de qualquer outra disposição legal comercial ou societária, de cunho não obrigatório, relativa às sociedades limitadas.

Cláusula 2ª - A Sociedade tem sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Voluntários da Pátria nº 138, Bloco 1, Loja 201, Botafogo, CEP 22.270-010.

Parágrafo Único: A Sociedade poderá, a qualquer tempo, abrir ou fechar filiais ou escritórios administrativos mediante deliberação da maioria dos membros da Diretoria.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: GNI64 RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
NIRE: 332.1216683-0 Protocolo: 00-2022/593214-8 Data do protocolo: 02/08/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 12/08/2022 SOB O NÚMERO 33212166830 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 73491440CEE82087F096A3B9C70AE69E0363CC3DE7AC52C47343D93DFB09FA13
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente

Cláusula 3ª - A Sociedade tem por objeto social: (a) a administração patrimonial de bens; (b) a participação em empreendimentos comerciais e industriais; (c) a participação como acionista ou quotista em quaisquer sociedades de quaisquer ramos de negócios, no Brasil e no exterior; e (d) a compra, venda e locação de imóveis próprios.

Cláusula 4ª - O prazo de duração da Sociedade é indeterminado.

CAPÍTULO II – CAPITAL SOCIAL

Cláusula 5ª - O capital social, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, é de R$ 10.000,00 (dez mil reais), dividido em 10.000 (dez mil) quotas representativas do capital social, no valor de R$1,00 (um real) cada uma, assim distribuídas entre os sócios:

Sócios	Quotas	Valor	Percentual
Rede D'Or São Luiz S.A.	9.999	R$ 9.999,00	99,99%
PMJ Empreendimentos Imobiliários S.A.	1	R$ 1,00	0,01%
TOTAL	**10.000**	**R$ 10.000,00**	**100,00**

Parágrafo Primeiro - Nos termos do artigo 1.052 do Código Civil, a responsabilidade dos sócios é restrita ao valor de suas respectivas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social.

Parágrafo Segundo - As quotas representativas do capital social são indivisíveis e cada quota confere direito a um voto nas deliberações dos sócios.

CAPÍTULO III – REUNIÕES DOS SÓCIOS

Cláusula 6ª - A reunião de sócios realizar-se-á uma vez por ano, e, extraordinariamente, sempre que o interesse social assim o exigir, mediante convocação feita por um dos Administradores da Sociedade ou por qualquer dos sócios, com 5 (cinco) dias de antecedência, através de carta com aviso de recebimento, confirmação de envio de fac-símile, que deve especificar o dia, a hora e o local da reunião bem como a Ordem do Dia, sendo certo que só sobre ela poderá haver deliberação, a menos que todos os sócios acordem diferentemente.

Parágrafo Primeiro - As formalidades de convocação para as reuniões de sócios poderão ser dispensadas, se estiverem presentes à reunião todos os sócios ou se declararem, por escrito, cientes do local, data, hora e ordem do dia.

Parágrafo Segundo - Qualquer sócio poderá ser representado em reunião de quotistas por outro sócio ou por advogado, mediante outorga de mandato com especificação dos atos autorizados.

Parágrafo Terceiro - Qualquer representante dos sócios presentes presidirá a Reunião e lavrará, ou indicará alguém para lavrar, a ata contendo as deliberações tomadas e decisões havidas.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: GNI64 RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
NIRE: 332.1216683-0 Protocolo: 00-2022/593214-8 Data do protocolo: 02/08/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 12/08/2022 SOB O NÚMERO 33212166830 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 73491440CEE82087F096A3B9C70AE69E0363CC3DE7AC52C47343D93DFB09FA13
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 4/9

Parágrafo Quarto - Das reuniões será lavrada, no Livro de Atas de Reuniões de Sócios, ata assinada pelos membros da mesa e pelos sócios participantes da reunião, quantos bastem para assegurar a validade das deliberações.

Parágrafo Quinto - Caso as deliberações havidas nas Reuniões de Sócios produzam efeitos sobre as relações entre a Sociedade e terceiros, ou alterem o presente Contrato Social, deverão as respectivas atas ou alterações do Contrato Social ser levadas a registro no órgão competente, no prazo e na forma da lei.

Parágrafo Sexto - A validade e eficácia das deliberações tratadas nas Reuniões dos Sócios serão sempre tomadas pelo voto favorável de sócios representando, pelos menos, 75% (setenta e cinco por cento) do capital social, a não ser que, por força de disposições legais pertinentes às sociedades limitadas, seja exigido quórum maior de deliberação, em especial:

I) as contas dos Administradores e as demonstrações financeiras da Sociedade;
II) a aprovação do orçamento anual e plurianual e suas respectivas revisões e alterações;
III) a designação e destituição dos Administradores, bem como a fixação de sua remuneração;
IV) o aumento de capital e/ou redução de capital;
V) qualquer alteração deste Contrato Social, inclusive aquelas relativas à exclusão de qualquer sócio;
VI) a fusão, incorporação, cisão, transformação da Sociedade ou operação de reestruturação societária que produza efeitos similares;
VII) pedido de liquidação, dissolução, falência, ou outro procedimento de recuperação judicial ou extrajudicial, organização financeira ou a respectiva suspensão;
VIII) a nomeação e destituição dos liquidantes e o julgamento de suas contas; e
IX) proposta de destinação dos resultados e a deliberação ou o pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio.

CAPÍTULO IV – ADMINISTRAÇÃO

Cláusula 7ª – A administração da Sociedade será exercida por até 06 (seis) membros, sócios ou não, todos denominados Diretores sem designação específica, na prática de todos os atos necessários ou convenientes à realização dos fins sociais, observado o disposto no Parágrafo Primeiro a seguir.

Parágrafo Primeiro - A representação da Sociedade, em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, em quaisquer atos ou negócios jurídicos, ou perante quaisquer repartições públicas ou autoridades federais, estaduais ou municipais, bem como nos atos e operações de gestão ordinária dos negócios sociais, incumbirão e serão obrigatoriamente praticados (i) por dois diretores sem designação específica, agindo em conjunto; (ii) por um diretor sem designação específica em conjunto com um procurador, este último agindo em conformidade com os limites estabelecidos na respectiva procuração; (iii) por dois procuradores, agindo em conjunto, em conformidade com os limites estabelecidos na respectiva procuração; (iv) por qualquer diretor ou procurador, isoladamente, para fins de representação em assembleia geral, especial ou de debenturistas e reunião de sócios ou outros conclaves, na qualidade de, mas não limitado a, acionista, quotista, detentor de cotas de fundos ou debenturista; ou (v) por qualquer diretor ou procurador, agindo isoladamente, para a prática dos atos elencados nos Parágrafos Segundo e Terceiro abaixo.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: GNI64 RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
NIRE: 332.1216683-0 Protocolo: 00-2022/593214-8 Data do protocolo: 02/08/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 12/08/2022 SOB O NÚMERO 33212166830 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 73491440CEE82087F096A3B9C70AE69E0363CC3DE7AC52C47343D93DFB09FA13
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 5/9

Parágrafo Segundo – A representação ativa e passiva da Sociedade em juízo, para receber citação, intimação ou notificação, prestar depoimento pessoal ou realizar atos análogos, caberá a qualquer diretor ou procurador, agindo isoladamente, este último com poderes específicos nomeados nos termos deste Contrato Social.

Parágrafo Terceiro – Qualquer diretor ou procurador, agindo isoladamente e dentro dos limites estabelecidos na respectiva procuração, terá poderes para executar especialmente os seguintes atos: (i) endosso de cheques, para depósito nas contas da Companhia; (ii) emissão de duplicatas e endosso das mesmas para fins de cobrança; (iii) assinatura de correspondência de rotina que não crie qualquer responsabilidade para a Sociedade; (iv) quaisquer atos relativos ao relacionamento entre a Sociedade e seus empregados; (v) receber citações, intimações ou notificações; e (vi) poderes gerais para o cumprimento das obrigações fiscais e acessórias da Sociedade, em especial para requerer a obtenção e/ou renovação do certificado digital da Sociedade.

Parágrafo Quarto - Para fins de representação legal da Sociedade, especificamente, perante a Receita Federal do Brasil, os sócios designaram o não sócio, Sr. **Rodrigo Guerra Mumme**, brasileiro, divorciado, administrador, portador da carteira de identidade nº 12.837.537-5, expedido pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 100.424.887-37, estabelecido à Rua Voluntários da Pátria, 138, sobreloja, Botafogo, CEP 22.270-010, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, ficando investido dos poderes gerais para o cumprimento das obrigações fiscais e acessórias da Sociedade, em especial para requerer a obtenção e/ou renovação do certificado geral da Sociedade, podendo, para tanto requerer, registrar, peticionar, prestar esclarecimentos, juntar e retirar documentos e guias, cumprir exigências, acompanhar processos, receber notificações e intimações, solicitar certidões de quaisquer natureza, assinar solicitações (termos de titularidade e responsabilidade), bem como participar de qualquer outro evento relacionado, as atividades aqui mencionadas.

Parágrafo Quinto - É vedado aos diretores e aos procuradores da Sociedade obrigá-la em negócios estranhos ao objeto social, bem como praticar atos de liberalidade em nome da Sociedade.

Parágrafo Sexto - Os Diretores sem designação específica, agindo em conjunto, poderão constituir, em nome da Sociedade, (i) procuradores "ad negotia", com poderes específicos no instrumento do mandato, por prazo não superior a 01 (um) ano; e (ii) constituir advogados procuradores "ad judicia", para representar a Sociedade em juízo, sem limitação de tempo.

Parágrafo Sétimo – Em caso de vacância do cargo de qualquer Diretor, a Assembleia Geral elegerá o substituto que exercerá o cargo pelo tempo remanescente do mandato do substituído.

Cláusula 8ª - São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes com relação à Sociedade, os atos de qualquer dos sócios, Administradores, procuradores ou empregados que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou operações estranhas ao objeto social, tais como fianças, avais, endossos ou quaisquer outras garantias em favor de terceiros.

Cláusula 9ª - A administração da Sociedade é exercida pelos não sócios, os Srs. **Otávio de Garcia Lazcano**, brasileiro, bacharel em economia, casado, portador da carteira de identidade nº 07354194-8, expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 002.035.707-90, para exercer o cargo de

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: GNI64 RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
NIRE: 332.1216683-0 Protocolo: 00-2022/593214-8 Data do protocolo: 02/08/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 12/08/2022 SOB O NÚMERO 33212166830 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 73491440CEE82087F096A3B9C70AE69E0363CC3DE7AC52C47343D93DFB09FA13
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 6/9

diretor sem designação específica; e **Rodrigo Gavina da Cruz**, brasileiro, casado, médico, portador da carteira de identidade nº 52.53674-0, expedida pelo CRM/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 944.006.607-53, para exercer o cargo de diretor sem designação específica, todos com endereço comercial na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, à Rua Voluntários da Pátria, nº 138, sobreloja, Botafogo, CEP: 22270-010, os quais permanecerão nos respectivos cargos até que os sócios designem outros para substituí-los, nos termos do item (III) do Parágrafo Sexto, Cláusula 6ª, do Capítulo III acima. Os administradores, ora designados, declaram, nos termos das disposições legais aplicáveis, que não estão impedidos, por lei especial, e nem foram condenados ou encontram-se sob efeitos de condenação, ou pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, a economia popular, o sistema financeiro nacional, as normas de defesa da concorrência, as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade. Os administradores declaram, ainda, que renunciam ao recebimento de qualquer remuneração pela Sociedade, tendo em vista que são remunerados por outra sociedade sob controle comum.

CAPÍTULO V - EXERCÍCIO SOCIAL

Cláusula 10ª - O exercício social terá início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano. Ao fim de cada exercício e a ele correspondente, será levantado o balanço patrimonial e preparadas as demais demonstrações financeiras exigidas por lei. A Sociedade poderá, mediante deliberação dos sócios representando 75% (setenta e cinco por cento) do capital social da Sociedade, levantar balanços mensais, trimestrais ou semestrais para efeito de prestação de contas.

Parágrafo Primeiro - Nos termos do disposto no parágrafo primeiro do artigo 1.078 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, nos 30 (trinta) dias que antecedem a reunião de sócios de que trata o *caput* da Cláusula 6 acima, a administração da Sociedade disponibilizará aos sócios os documentos referidos nesta Cláusula V.

Parágrafo Segundo - A distribuição dos lucros poderá ser feita em períodos semestrais ou mesmo em períodos inferiores, à conta de lucros apurados em balanços levantados no respectivo período, sendo expressamente admitida a distribuição de dividendos desproporcional à participação de cada sócio no capital social.

CAPÍTULO VI - LIQUIDAÇÃO E DISSOLUÇÃO

Cláusula 11ª - Em caso de liquidação ou dissolução da Sociedade, os haveres da Sociedade serão empregados na liquidação das obrigações e o remanescente, se houver, rateado entre os sócios em proporção ao número de quotas que cada um possuir.

Cláusula 12ª - A Sociedade dissolver-se-á nos casos previstos em lei.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: GNI64 RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
NIRE: 332.1216683-0 Protocolo: 00-2022/593214-8 Data do protocolo: 02/08/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 12/08/2022 SOB O NÚMERO 33212166830 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 73491440CEE82087F096A3B9C70AE69E0363CC3DE7AC52C47343D93DFB09FA13
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 7/9

CAPÍTULO VII – FORO

Clausula 13ª - Fica eleito o foro da Cidade de Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser, para dirimir quaisquer divergências oriundas do cumprimento ou interpretação deste Contrato Social.

As partes assinam o presente instrumento em 1 (uma) via, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo.

Rio de Janeiro, 23 de março de 2022.

Sócios:

REDE D'OR SÃO LUIZ S.A. **PMJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Administradores:

Otávio de Garcia Lazcano

Rodrigo Gavina da Cruz

Responsável perante a Receita Federal

Rodrigo Guerra Mumme

Advogado Responsável:

Henrique Cipriano Policastro
OAB/RJ nº 169.040

Testemunhas:

1. Nome:
RG:
CPF/MF:

Lucas Manoel Carmo Henrique da Silva
CPF: 171.849.587-05
Id.: 27.495.715-8 – DETRAN/RJ

2. Nome: Gabriel Freire Cardoso
RG: CPF: 166.033.127-78
CPF/MF: ID: 25.476.323-8 - DETRAN/RJ

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: GNI64 RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
NIRE: 332.1216683-0 Protocolo: 00-2022/593214-8 Data do protocolo: 02/08/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 12/08/2022 SOB O NÚMERO 33212166830 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 73491440CEE82087F096A3B9C70AE69E0363CC3DE7AC52C47343D93DFB09FA13
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 8/9

IDENTIFICAÇÃO DOS ASSINANTES

CERTIFICO QUE O ATO DA GNI64 RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE 33.2.1216683-0, PROTOCOLO 00-2022/593214-8, ARQUIVADO EM 12/08/2022, SOB O NÚMERO (S) 33212166830, FOI ASSINADO DIGITALMENTE.

CPF/CNPJ	Nome
074.943.527-59	ROZANE VITOR DE PAULA DA SILVA
114.474.427-09	THIAGO VIEIRA

12 de agosto de 2022.

Jorge Paulo Magdaleno Filho
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: GNI64 RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
NIRE: 332.1216683-0 Protocolo: 00-2022/593214-8 Data do protocolo: 02/08/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 12/08/2022 SOB O NÚMERO 33212166830 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 73491440CEE82087F096A3B9C70AE69E0363CC3DE7AC52C47343D93DFB09FA13
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.

JUCERJA assinado digitalmente

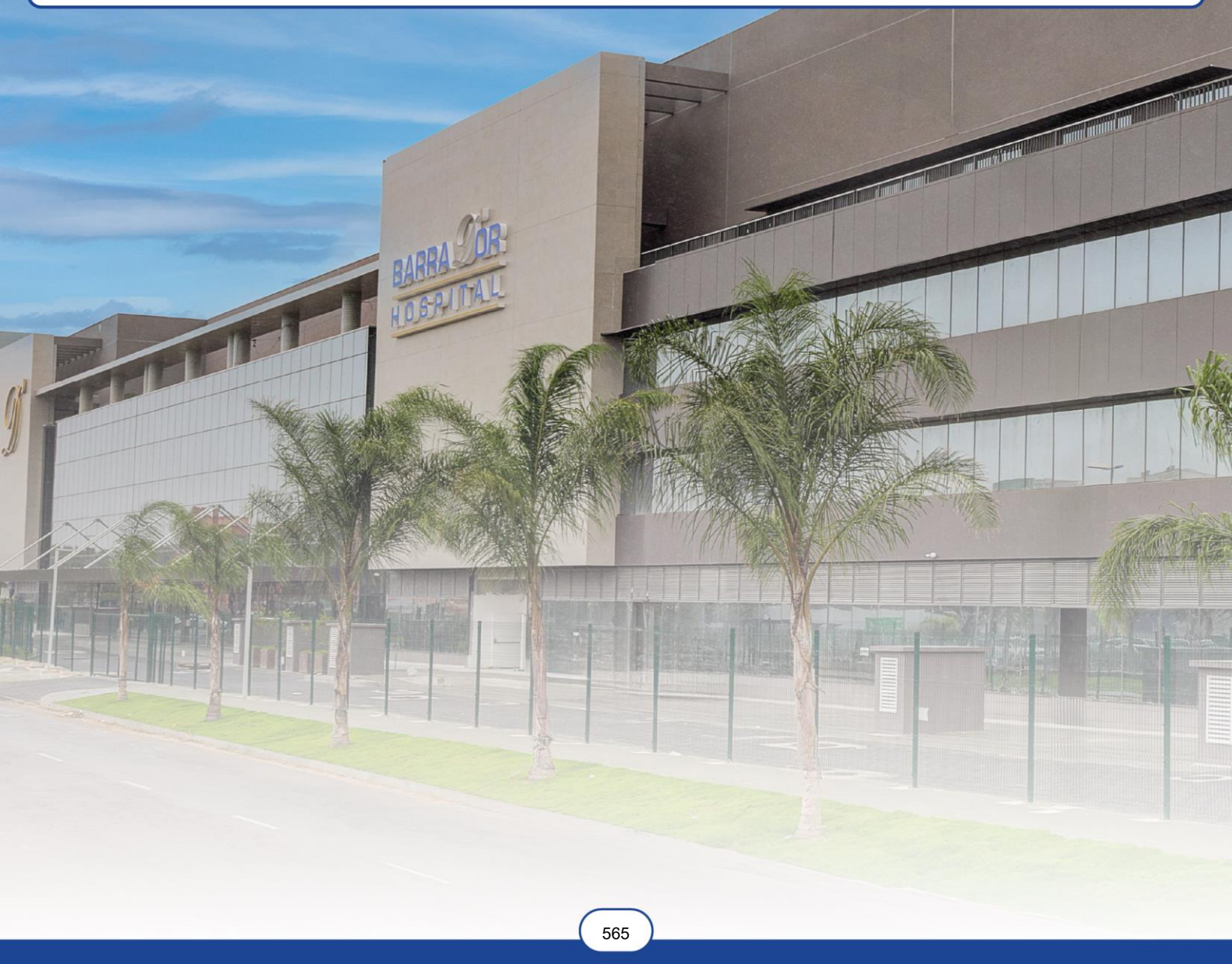
Pag. 9/9

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REDE D'OR

ANEXOS VII

Cópia do Estatuto Social da Fiadora



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.
CNPJ nº 06.047.087/0001-39
NIRE 35.300.318.099
Companhia Aberta

ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO

CAPÍTULO I
DENOMINAÇÃO, SEDE, FORO, OBJETO E DURAÇÃO

Artigo 1º– **A REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.** ("Companhia") é uma sociedade por ações, que se rege por este Estatuto Social, pelas leis e usos do comércio.

Parágrafo Único – Com a admissão da Companhia no segmento especial de listagem denominado Novo Mercado, da B3 S.A. – Bolsa, Brasil e Balcão ("B3"), sujeitar-se-ão a Companhia, seus acionistas, incluindo acionistas controladores, administradores e membros do Conselho Fiscal, quando instalado, às disposições do Regulamento do Novo Mercado.

Artigo 2° – A Companhia tem sede e foro, observado o estabelecido no Artigo 40 deste Estatuto Social, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Francisco Marengo 1.312, Tatuapé, CEP 03313-001, podendo, mediante deliberação do Conselho de Administração, alterar o endereço da sede (desde que dentro da Cidade de São Paulo, independentemente de reforma estatutária).

Parágrafo Único: A Diretoria é o órgão responsável por deliberar sobre abertura, transferência e extinção de filiais, agências, escritórios ou quaisquer outros estabelecimentos em qualquer parte no território nacional ou no exterior.

Artigo 3° – A Companhia tem por objeto social (a) a prestação de assistência hospitalar em todas as modalidades (tais como médica, cirúrgica, higiênica, dentária e afins, remunerada ou não), incluindo todas as atividades relacionadas com a administração de hospitais e com utilização de serviços médicos; (b) a prestação de quaisquer serviços na área de saúde em quaisquer modalidades ou especialidades, incluindo, ainda, a manutenção de programas de assistência hospitalar, a organização de seminários e congressos de medicina e promoção de intercâmbio para difusão dos conhecimentos médicos; (c) a prestação de exames e diagnósticos médicos, laboratoriais, radiológicos, ultrassonográficos, tomográficos computadorizados, de patologia, de análises clinicas (posto de coletas), complementares e por imagem; (d) a prestação de serviços relacionados a assistência social, benefícios em geral, incluindo em saúde, seguro-saúde e outros; (e) prestação de serviços de consultoria, gestão e administração de clínicas e complexos hospitalares; (f) a locação de bens móveis (máquinas e equipamentos necessários ao funcionamento de clínicas e complexos hospitalares, entre outros) ou imóveis; (g) a exploração de estacionamento de veículos em nome próprio ou de terceiros e em imóvel próprio ou de terceiro; (h) a importação direta de medicamentos, aparelhos e equipamentos relacionados às suas atividades, bem como

a distribuição e/ou transferência de produtos e medicamentos para demais empresas do mesmo grupo; (i) quaisquer outras atividades correlatas às descritas acima, além de restaurante e lanchonete; (j) a geração de energia elétrica para consumo próprio; (k) desenvolver, direta ou indiretamente, as atividades de ensino superior, pós graduação e treinamento profissional, inclusive de forma gratuita; e (l) a participação em outras sociedades, como sócia ou acionista.

Artigo 4°– A Companhia terá prazo de duração indeterminado.

CAPÍTULO II
CAPITAL SOCIAL

Artigo 5° – O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R$15.711.359.775,89 (quinze bilhões setecentos e onze milhões trezentos e cinquenta e nove mil setecentos e setenta e cinco reais e oitenta e nove centavos), representado por 2.289.292.590 (dois bilhões, duzentas e oitenta e nove milhões, duzentas e noventa e duas mil, quinhentas e noventa) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo Primeiro – O Conselho de Administração fica autorizado, dentro do limite do capital autorizado previsto no Parágrafo Segundo abaixo, independentemente de alteração estatutária, a deliberar pela emissão de novas ações ordinárias, bônus de subscrição e/ou debêntures conversíveis em ações ordinárias.

Parágrafo Segundo – O capital social poderá ser aumentado independentemente de reforma estatutária, por deliberação do Conselho de Administração, até o limite global de 8.000.000.000 (oito bilhões) de ações.

Parágrafo Terceiro – O Conselho de Administração da Companhia, dentro do limite do capital autorizado e de acordo com plano aprovado por Assembleia Geral, poderá outorgar opção de compra de ações a seus administradores ou empregados, ou a pessoas naturais que lhe prestem serviços.

Parágrafo Quarto – As ações ordinárias de emissão da Companhia terão as seguintes características: (i) cada ação ordinária dará direito a um voto nas deliberações das assembleias gerais da Companhia; e (ii) participarão em igualdade de condições nos lucros da Companhia.

Parágrafo Quinto – A Companhia poderá, mediante deliberação do Conselho de Administração, promover o resgate de ações da Companhia, conforme aprovado em Assembleia Geral convocada especificamente para esse fim, nos termos da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei 6.404/76").

Parágrafo Sexto – O capital social da Companhia será representado exclusivamente por ações ordinárias, ficando vedada a emissão de ações preferenciais e de partes beneficiárias pela Companhia.

Parágrafo Sétimo – O acionista que não fizer o pagamento correspondente às ações subscritas ou adquiridas nas condições previstas no respectivo boletim de subscrição ficará de pleno direito constituído em mora, independente de notificação ou interpelação, sujeitando–se ao pagamento de (i) juros moratórios equivalentes a 100% da Taxa do Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC, ou, caso essa taxa deixe de ser calculada, outra taxa que venha a substituí-la, *pro rata die* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento integral à Companhia, e (ii) multa moratória de 10% sobre o valor em atraso, sem prejuízo das demais penalidades e medidas aplicáveis.

Parágrafo Oitavo – Na proporção do número de ações de que forem titulares, os acionistas terão direito de preferência à subscrição de novas ações ou de valores mobiliários conversíveis em ações, na forma do Artigo 171 da Lei 6.404/76. O direito de preferência será exercido dentro do prazo decadencial de 30 dias. As emissões de ações, bônus de subscrição ou debêntures conversíveis em ações, poderão ser aprovadas pelo Conselho de Administração, observado o limite do capital autorizado, com exclusão ou redução do prazo para exercício do direito de preferência, nas hipóteses previstas no Artigo 172 da Lei 6.404/76.

Artigo 6° – A Companhia observará os acordos de acionistas arquivados na sua sede, nos termos do Artigo 118 da Lei 6.404/76, cabendo (i) à Diretoria abster–se de registrar transferências ou onerações de ações contrárias aos respectivos termos (na forma do Artigo 42 abaixo), e (ii) ao presidente da Assembleia Geral ou da reunião do Conselho de Administração, conforme o caso, abster–se de computar os votos lançados em violação a tal acordo, devendo ainda computar os votos proferidos pela parte prejudicada (ou pelo Conselheiro de Administração eleito com os votos da parte prejudicada) com as ações pertencentes ao acionista ausente ou omisso (ou com os votos do Conselheiro de Administração ausente ou omisso que tenha sido eleito nos termos de acordo de acionistas), ou que votar contrariamente ao disposto em tais acordos, na forma do Artigo 118, §§8º e 9º da Lei 6.404/76.

CAPÍTULO III
ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 7° – A Assembleia Geral Ordinária reunir–se–á nos 4 primeiros meses após o encerramento do exercício social, na sede da Companhia, para os fins previstos em lei. A Assembleia Geral Extraordinária reunir–se–á sempre que os interesses sociais o exigirem.

Parágrafo Primeiro – Na convocação, instalação e realização das Assembleias Gerais serão obedecidos os prazos e demais normas legais aplicáveis.

Parágrafo Segundo – As Assembleias Gerais serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração da Companhia ou por pessoa por ele designada por escrito ou durante a própria Assembleia Geral. Na ausência ou impedimento do Presidente do Conselho de Administração, caso não tenha sido designada outra pessoa pelo mesmo, a Assembleia Geral será presidida pelo suplente do Presidente do Conselho de Administração. Na ausência do Presidente do Conselho de Administração e de seu suplente, bem como de designação de outra pessoa pelo Presidente do Conselho de Administração, o presidente da Assembleia Geral será escolhido pela maioria dos votos dos acionistas presentes. O Presidente da Assembleia Geral escolherá o secretário da mesa dentre os presentes, acionistas ou não.

Parágrafo Terceiro – O acionista que desejar participar da Assembleia Geral deverá apresentar, conforme instruções divulgadas pela Companhia, com antecedência mínima de 2 dias da realização da respectiva Assembleia Geral: (i) comprovante de titularidade de suas ações, na forma do artigo 126 da Lei 6.404/76; e (ii) na hipótese de representação do acionista por procuração, o respectivo instrumento de mandato, outorgado na forma da lei e deste Estatuto Social, não sendo necessária a notarização e o reconhecimento de firmas. O acionista ou seu representante legal deverá, ainda, comparecer à Assembleia Geral munido de documentos que comprovem sua identidade e, em se tratando de pessoa jurídica, que comprovam a sua representação.

Artigo 8º – As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pelo voto favorável de acionistas que representem a maioria do capital votante da Companhia presente à Assembleia, não computados os votos em branco nem as abstenções, ressalvadas as exceções previstas em lei ou neste Estatuto Social.

Artigo 9º – As deliberações da Assembleia Geral serão registradas em atas lavradas observando-se a legislação e a regulamentação aplicáveis.

Artigo 10 – Compete à Assembleia Geral, além das demais atribuições previstas em lei e neste Estatuto Social:

(i) atribuir bonificações em ações e decidir sobre eventuais grupamentos e desdobramentos de ações;

(ii) aprovar planos de concessão de ações ou de outorga de opção de compra de ações aos seus administradores e empregados ou de suas controladas ou a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou suas controladas;

(iii) deliberar sobre o cancelamento do registro de companhia aberta, quando a respectiva oferta pública de aquisição de ações for formulada pela própria Companhia;

(iv) aprovar a dispensa da realização da oferta pública de aquisição de ações no caso de saída do Novo Mercado, nos termos do Regulamento do Novo Mercado; e

(v) anuir para que, em caso de reorganização societária que envolva a transferência da base acionária da Companhia, as sociedades resultantes não pleiteiem o ingresso no Novo Mercado, nos termos do Regulamento do Novo Mercado.

CAPÍTULO IV
ADMINISTRAÇÃO

SEÇÃO I
NORMAS GERAIS

Artigo 11 – A Companhia será administrada pelo Conselho de Administração e pela Diretoria, na forma da lei e deste Estatuto Social.

Parágrafo Primeiro – Os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor Presidente ou principal executivo da Companhia não poderão ser acumulados pela mesma pessoa.

Parágrafo Segundo – Os administradores serão investidos nos seus cargos mediante assinatura de termo de posse, na forma da lei, até 30 dias após a eleição e estão dispensados de prestação de garantia de gestão. O termo de posse deverá contemplar a sujeição dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria à cláusula compromissória referida no Capítulo X abaixo, bem como sua declaração de que (i) não está impedido de exercer a administração de sociedades, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no Parágrafo1º do Artigo 147 da Lei 6.404/76; (ii) não está condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, como previsto no § 2º do art. 147 da Lei 6.404/76; (iii) atende ao requisito de reputação ilibada, conforme estabelecido pelo Parágrafo 3° do Artigo 147 da Lei 6.404/76; e (iv) não ocupa cargo em sociedades que possam ser consideradas concorrentes da Companhia, nem representa interesse conflitante com o da Companhia, na forma dos Incisos I e II do Parágrafo 3° do Artigo 147 da Lei 6.404/76, observada ainda a possibilidade de dispensa pela Assembleia Geral prevista na mesma lei.

Artigo 12 – O prazo dos respectivos mandatos dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria estender–se–á até a investidura de seus sucessores. Em caso de vacância no Conselho de Administração ou na Diretoria, a substituição se dará na forma da lei e deste Estatuto Social.

Parágrafo Único – A remuneração dos administradores será fixada pela Assembleia Geral, em montante individual ou global, sendo que, neste último caso, caberá ao Conselho de Administração decidir o modo pelo qual será distribuída.

SEÇÃO II
CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 13 – O Conselho de Administração será composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 9 (nove) membros, todos eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral a qualquer tempo na forma da Lei 6.404/76 e deste Estatuto Social, com mandato unificado de 2 anos, permitida a reeleição, sendo que, para cada um dos membros eleitos, poderá ser eleito 1 (um) suplente específico.

Parágrafo Primeiro – Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo, 2 ou 20%, o que for maior, deverão ser conselheiros independentes, nos termos 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 no Artigo 141, Parágrafos 4º e 5º da Lei 6.404/76, na hipótese de haver acionista controlador.

Parágrafo Segundo – Quando, em decorrência da observância do percentual referido no Parágrafo Primeiro deste Artigo 13 acima, o resultado gerar um número fracionário, a Companhia deve proceder ao arredondamento nos termos do Regulamento do Novo Mercado.

Parágrafo Terceiro – Caberá à Assembleia Geral indicar, entre os eleitos, os membros que exercerão o cargo de Presidente e de Vice-Presidente do Conselho de Administração.

Parágrafo Quarto – Ocorrendo impedimento ou ausência temporária de qualquer membro do Conselho de Administração, o membro impedido ou ausente temporariamente será substituído por seu respectivo suplente, sem prejuízo do disposto no Parágrafo Segundo do Artigo 19 abaixo.

Parágrafo Quinto – Não obstante o disposto no Parágrafo anterior, no caso de impedimento ou ausência temporária do Presidente do Conselho de Administração, o mesmo será substituído, na qualidade de conselheiro, por seu suplente na forma do Parágrafo Quarto deste Artigo e a presidência será assumida interinamente sequencialmente: por outro membro do Conselho de Administração designado por escrito pelo Presidente do Conselho de Administração; na inexistência de tal designação, pelo suplente do Presidente do Conselho de Administração; na inexistência do suplente, pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração; na inexistência do Vice-Presidente do Conselho de Administração, por quem, dentre os demais membros do Conselho de Administração, a maioria dos membros do Conselho de Administração vier a designar.

Parágrafo Sexto – Ocorrendo vacância, renúncia ou impedimento permanente (morte, invalidez permanente, interdição etc.) de qualquer membro do Conselho de Administração, este será substituído por seu respectivo suplente, que servirá até o final do mandato. Na falta de suplente, a maioria dos membros do Conselho de Administração nomeará o membro substituto, que servirá até o final do mandato.

Parágrafo Sétimo – Sempre que a eleição para o Conselho de Administração for realizada pelo regime de voto múltiplo, a destituição, pela Assembleia Geral, de qualquer membro titular do Conselho de Administração eleito pelo regime de voto múltiplo implicará a destituição dos demais membros do Conselho de Administração também eleitos pelo regime de voto múltiplo, procedendo-se, consequentemente, à nova eleição; nos demais casos de vacância, o membro titular será substituído por seu respectivo suplente até o final do mandato, e, não havendo tal suplente, provisoriamente substituído por membro nomeado pelos Conselheiros remanescentes até a primeira Assembleia Geral, que deverá proceder à nova eleição de todo o Conselho de Administração.

Parágrafo Oitavo – Não obstante o disposto nos Parágrafos Sexto e Sétimo deste Artigo, no caso de vacância, renúncia ou impedimento permanente do Presidente do Conselho de Administração, seu suplente assumirá o cargo de conselheiro na forma de tais Parágrafos e a presidência será assumida até o final do mandato sequencialmente: por outro membro do Conselho de Administração designado por escrito pelo Presidente do Conselho de Administração; na inexistência de tal designação, pelo suplente do Presidente do Conselho de Administração; na inexistência do suplente, pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração; na inexistência do Vice-Presidente do Conselho de Administração, por quem, dentre os demais membros do Conselho de Administração, a maioria dos membros do Conselho de Administração vier a designar.

Artigo 14 – Ressalvado o disposto no Artigo 15 abaixo, a eleição dos membros do Conselho de Administração e dos respectivos suplentes dar-se-á pelo sistema de chapas.

Parágrafo Primeiro – Na eleição de que trata este Artigo, somente poderão concorrer as chapas: (i) indicadas pelo Conselho de Administração; ou (ii) indicadas, na forma prevista no Parágrafo Terceiro deste Artigo, por qualquer acionista ou conjunto de acionistas.

Parágrafo Segundo – O Conselho de Administração deverá, na data da convocação da Assembleia Geral destinada a eleger os membros do Conselho de Administração, disponibilizar aos acionistas as informações relativas a cada um dos integrantes da chapa por ele indicada e, se for o caso, seus respectivos suplentes, nos termos exigidos pela legislação e regulamentação vigentes, bem como pela Política de Indicação de membros do Conselho de Administração da Companhia, inclusive com relação à caracterização dos candidatos como independentes nos termos do Regulamento do Novo Mercado.

Parágrafo Terceiro – Os acionistas ou conjunto de acionistas que desejarem propor outra chapa para concorrer aos cargos no Conselho de Administração deverão encaminhar ao Conselho de Administração as informações, documentos e declarações a que se refere o Parágrafo Segundo acima, cabendo à Companhia, após a devida conferência, proceder à respectiva divulgação nos termos e prazos da regulação vigente.

Parágrafo Quarto – A mesma pessoa poderá integrar duas ou mais chapas, inclusive aquela indicada pelo Conselho de Administração.

Parágrafo Quinto – Cada acionista somente poderá votar em uma chapa, sendo declarados eleitos os candidatos da chapa que receber maior número de votos na Assembleia Geral.

Artigo 15 - Não obstante o disposto no Artigo 14 acima, na eleição do Conselho de Administração é facultado aos acionistas requerer, na forma da lei, a adoção do processo de voto múltiplo, desde que o façam, no mínimo, 48 horas antes da Assembleia Geral.

Parágrafo Primeiro – A Companhia, após o recebimento válido do pedido de adoção do voto múltiplo, deverá divulgar comunicação informando a sua adoção, nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo Segundo – Na hipótese de adoção do processo de voto múltiplo, deixará de haver a eleição por chapas, passando a ser candidatos a membros do Conselho de Administração os integrantes das chapas de que trata o Artigo 14 e, se for o caso, seus respectivos suplentes, bem como os candidatos que vierem a ser indicados por acionistas para o processo de voto múltiplo e seus respectivos suplentes, desde que sejam apresentadas à Assembleia Geral as informações e declarações referentes a tais candidatos a que se refere o Parágrafo Segundo do Artigo 14 deste Estatuto Social.

SEÇÃO III
COMPETÊNCIA

Artigo 16 – Compete ao Conselho de Administração decidir sobre as matérias especificadas na Lei 6.404/76, além das demais atribuições previstas na lei e regulamentação aplicáveis e neste Estatuto Social.

Parágrafo Único – As decisões do Conselho de Administração serão tomadas pelo voto favorável de conselheiros que representem mais da metade dos presentes na respectiva reunião, cabendo ao Presidente (ou a quem o substituir na hipótese do Artigo 13, Parágrafos Quinto e/ou Oitavo acima) o voto de qualidade em caso de empate.

Artigo 17 – Compete ao Conselho de Administração deliberar sobre:

(i) aprovação do plano de negócios e orçamento anual da Companhia, e, quando possível, com base nos direitos da Companhia como acionista, das controladas da Companhia;

(ii) aprovação da aquisição, pela Companhia, de participação societária em outras sociedades que não as suas controladas em montante superior a R$3.000.000.000,00 (três bilhões de reais), atualizado pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA") a partir da Data Base (conforme definida no Parágrafo Onze do Artigo 39 deste Estatuto);

(iii) aprovação da contratação de qualquer empréstimo, financiamento ou qualquer outro tipo de endividamento, assunção de obrigações e/ou concessão de qualquer garantia, real ou fidejussória, pela Companhia e/ou por suas controladas que excedam, individualmente, o montante de R$5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais) atualizado pelo IPCA a partir da Data Base (conforme definida no Parágrafo Onze do Artigo 39 deste Estatuto);

(iv) seleção, contratação e destituição dos auditores independentes da Companhia;

(v) aprovação de aquisição, recompra, permuta ou negociação com ações de emissão da Companhia para efeito de cancelamento ou permanência em tesouraria e respectiva alienação, inclusive a aquisição das próprias ações para preservar o controle, observada a legislação aplicável e o disposto no Inciso (iv) do Artigo 10 acima;

(vi) concessão de ações ou outorga de opção de compra de ações, de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral e de acordo com programas estabelecidos, em favor de administradores e empregados da Companhia ou

suas controladas ou a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou suas controladas;

(vii) a emissão, pela Companhia, de debêntures simples, não conversíveis em ações, *commercial papers*, notas promissórias, *bonds*, *notes* e quaisquer outros títulos de dívida de uso comum no mercado, para distribuição pública ou privada, bem como sobre a recompra, repactuação, resgate e/ou cancelamento de quaisquer dos títulos ou valores mobiliários referidos neste Inciso;

(viii) dentro dos limites do capital autorizado, a emissão de ações da Companhia, bônus de subscrição, debêntures conversíveis em ações, certificados ou recibos representativos de títulos ou valores mobiliários de emissão da Companhia, inclusive sob a forma de *Global Depositary Shares* (GDSs), *American Depositary Shares* (ADSs) ou *Units*, podendo, ainda, excluir o direito de preferência ou reduzir o prazo para o seu exercício nos casos previstos no Artigo 172 da Lei 6.404/76, bem como sobre a recompra, conversão, repactuação, resgate e/ou cancelamento de quaisquer dos títulos ou valores mobiliários referidos neste Inciso;

(ix) com relação às matérias descritas nos Incisos (vii) e (viii) acima, aprovação (a) da quantidade, espécie e classe de valores mobiliários a serem emitidos; (b) do preço de emissão e os critérios para a sua fixação; (c) de cronograma da emissão; (d) da conferência de poderes para que a Diretoria possa praticar todos os atos necessários para a implementação da operação; (e) da alocação do preço de emissão entre a conta de capital social e reserva de capital; (f) da destinação dos recursos da operação; (g) de condições de integralização; e (h) outros termos e condições relevantes da operação;

(x) aprovação de aumentos de capital da Companhia mediante capitalização de lucros ou reservas, na forma do Artigo 169 da Lei 6.404/76;

(xi) elaboração e divulgação de parecer fundamentado, favorável ou contrário à aceitação de qualquer oferta pública de aquisição que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia ("OPA"), divulgado em até 15 dias da publicação do edital da respectiva OPA, que deverá abordar, no mínimo: (a) a conveniência e oportunidade da OPA quanto ao interesse da Companhia e do conjunto dos acionistas, inclusive em relação ao preço e aos potenciais impactos para a liquidez das ações; (b) quanto aos planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação à Companhia; e (c) a respeito de alternativas à aceitação da OPA disponíveis no mercado;

(xii) aprovar qualquer oferta pública de distribuição de ações ou outros valores mobiliários;

(xiii) a celebração de contratos entre a Companhia e/ou qualquer de suas controladas com: (a) qualquer pessoa natural ou jurídica que detenha participação societária superior a 5% no capital da Companhia ou de suas controladas, que não a Companhia ou outra controlada da Companhia; e (b) outras sociedades, que não a Companhia e suas controladas, nas quais qualquer pessoa natural ou jurídica que detenha participação societária superior a 5% na Companhia ou suas controladas participe em tal sociedade com participação igual ou superior a 50%, desde que, em ambos os casos, tais contratos excedam o montante anual de R$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), ajustado pelo IPCA a partir da Data Base (conforme definida no Parágrafo Onze do Artigo 39 deste Estatuto);

(xiv) eleição e destituição dos Diretores da Companhia e fixação de suas atribuições, observado o disposto neste Estatuto Social;

(xv) criação e alteração das competências, regras de funcionamento, convocação e composição dos órgãos de administração da Companhia, incluindo seus comitês de assessoramento;

(xvi) aprovação de orçamento de comitês de assessoramento, se e quando instaurados;

(xvii) aprovação das políticas da Companhia, incluindo, desde que obrigatórias pela regulamentação aplicável: (a) política de remuneração; (b) política de indicação de membros do Conselho de Administração, de comitês de assessoramento e da Diretoria; (c) política de gerenciamento de riscos; (d) política de transações com partes relacionadas; e (e) política de negociação de valores mobiliários; e

(xviii) quaisquer outras matérias que devam ou venham a ser submetidas à deliberação do Conselho de Administração pela Diretoria.

SEÇÃO IV
FUNCIONAMENTO

Artigo 18 – As reuniões do Conselho de Administração ocorrerão ao menos uma vez por trimestre, e, extraordinariamente, sempre que necessário.

Parágrafo Primeiro – As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas pelo Presidente do Conselho de Administração, mediante comunicação por escrito, realizada por meio de carta ou correio eletrônico enviada com antecedência mínima de 5 dias e com a indicação da data, do local e da pauta dos assuntos a serem tratados. Extraordinariamente, em caso de necessidade de deliberação de matérias urgentes, as reuniões poderão ser convocadas com antecedência mínima de 48 horas.

Parágrafo Segundo – Será considerada regularmente convocada a reunião do Conselho de Administração a que comparecerem todos os conselheiros, pessoalmente ou na forma do Parágrafo Segundo do Artigo 19 deste Estatuto Social.

Artigo 19 – As reuniões do Conselho de Administração serão validamente instaladas, em primeira convocação, com a presença da maioria dos seus membros em exercício e, em segunda convocação, com a presença com qualquer número e serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração, ou, em sua ausência, por outro conselheiro que indicar por escrito e na falta de tal designação, pelo seu suplente, e este não comparecendo, então pelo Vice Presidente. Na falta do Vice-Presidente do Conselho de Administração, a reunião será presidida por quem, dentre os demais membros do Conselho de Administração, a maioria dos membros do Conselho de Administração vier a designar o presidente da mesa escolherá o seu secretário.

Parágrafo Primeiro – As reuniões do Conselho de Administração poderão ser realizadas por meio de teleconferência ou videoconferência. A participação pelos meios ora mencionados deverá ser considerada como presença física na respectiva reunião. Neste caso, os membros do Conselho de Administração que participarem remotamente da reunião do Conselho de Administração poderão expressar seus votos, na data da reunião, por escrito, por meio de carta, fac-símile ou correio eletrônico.

Parágrafo Segundo – Será considerado presente às reuniões do Conselho de Administração o conselheiro que (i) nomear outro conselheiro como seu representante para votar na reunião, desde que a respectiva procuração seja entregue (inclusive por meio eletrônico) ao Presidente do Conselho de Administração ou ao presidente da reunião até a data (inclusive) em que a reunião for realizada, competindo ao conselheiro assim indicado, além do seu próprio voto, o voto que caberia ao conselheiro que representar (sendo certo que cada conselheiro só poderá representar na mesma reunião 1 (um) conselheiro ausente); ou (ii) enviar seu voto por escrito ao Presidente do Conselho de Administração ou ao presidente da reunião, por meio de carta ou fac-símile entregue, ou ainda, por correio eletrônico, até o encerramento da reunião.

Artigo 20 – Das deliberações das Reuniões do Conselho de Administração serão lavradas atas na forma da lei, tornando-se válidas com a assinatura (ou, no caso de participação remota, a concordância expressa) de tantos membros quantos bastem para constituir o quórum requerido para a deliberação. Os votos proferidos por membros do Conselho de Administração que participarem remotamente da reunião do Conselho de Administração ou que tenham se manifestado na forma do Parágrafo Segundo do Artigo 19 acima, deverão igualmente constar no livro de atas das reuniões do Conselho de Administração, devendo a cópia da carta, fac-símile ou correio eletrônico, conforme o caso, contendo o voto do respectivo membro do Conselho de Administração, ser juntada ao livro logo após a transcrição da ata. As atas de reunião do Conselho de Administração que contiverem deliberação destinada a produzir efeitos perante terceiros, serão publicadas e arquivadas no registro público de empresas mercantis.

SEÇÃO V
DIRETORIA

Artigo 21 – A Diretoria será composta por 3 (três) a 20 (vinte) Diretores, sendo um Diretor Presidente, um Diretor Financeiro e de Relações com Investidores e os demais diretores sem designação específica, todos eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração, com mandato unificado de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Artigo 22 – A Diretoria terá plenos poderes para administrar e gerir os negócios da Companhia, incluindo a implementação das diretrizes, conforme especificado pelo Conselho de Administração ou pela Assembleia Geral, de acordo com a lei e regulamentação aplicáveis e com este Estatuto Social, observada a competência específica do Diretor Presidente, do Diretor Financeiro e de Relações com Investidores, conforme estabelecido nos Parágrafos abaixo.

Parágrafo Primeiro – Observado o disposto neste Artigo 22, caberá ao Diretor Presidente, dentre outras atividades e responsabilidades: (i) a gestão e administração da Companhia, de acordo com as melhores práticas do mercado; (ii) o desenvolvimento de projetos e demais atividades atinentes às suas responsabilidades, relacionadas com o objeto social da Companhia; (iii) o exercício de funções corporativas a ele atribuídas pela Companhia; (iv) a observância estrita das disposições deste Estatuto Social, eventuais acordos de acionistas e as finalidades da Companhia, preservando sua imagem e as boas relações com os clientes e fornecedores; e (v) a manutenção de conduta ética e de integridade profissional exigida pelo cargo.

Parágrafo Segundo – Caberá ao Diretor Financeiro e de Relações com Investidores as seguintes atribuições: (i) a manutenção e intermediação das relações com os investidores da Companhia; (ii) representação, de forma isolada, da Companhia perante órgãos de controle e demais instituições que atuam no mercado de capitais, incluindo a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), a B3 e outras entidades administradoras de mercados de balcão organizados, conforme aplicável, competindo-lhe prestar informações aos investidores, à CVM, à B3 e demais bolsas de valores e mercados de balcão em que a Companhia tenha seus valores mobiliários negociados e/ou demais órgãos relacionados às atividades desenvolvidas no mercado de capitais; (iii) manutenção do registro de companhia aberta da Companhia em conformidade com a regulamentação aplicável da CVM; e (iv) elaboração e revisão, com base na escrituração mercantil da Companhia, das demonstrações financeiras na forma estabelecida no Artigo 176 da Lei 6.404/76.

Parágrafo Terceiro – À Diretoria caberá, em reunião, indicar e estabelecer os responsáveis pela condução das atividades de cada unidade de negócio da Companhia, em especial, as unidades hospitalares, tendo cada responsável assim indicado as seguintes atribuições: (i) planejar, organizar, gerenciar, coordenar e dirigir as atividades

e infraestrutura da unidade ou hospital que administra; (ii) zelar pela manutenção preventiva de toda infraestrutura e equipamentos, médicos ou não, que compõem a estrutura da unidade ou hospital; (iii) garantir o cumprimento dos todos os regimentos, regulamentos, protocolos e demais legislações aplicáveis à operação hospitalar ou da unidade; (iv) gerenciar o controle dos estoques de materiais (médicos ou não), a limpeza e a destinação dos resíduos respectivos; (v) definir o número de empregados e especialidades que comportam o espaço físico da unidade; (vi) planejar e traçar estratégias e métodos de trabalho para administrar as situações de crise; (vii) gerenciar todos os contratos firmados com prestadores de serviços da unidade, garantindo que tais fornecedores estejam adequados à todos os regulamentos, regimentos e legislações que são a eles aplicáveis; e (viii) garantir o sigilo das informações médicas e demais derivadas da operação, incluindo, mas não se limitando, aos prontuários médicos.

Artigo 23 – A representação da Companhia, em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, em quaisquer atos ou negócios jurídicos, ou perante quaisquer repartições públicas ou autoridades federais, estaduais ou municipais, bem como nos atos e operações de gestão ordinária dos negócios sociais, incumbirá e será obrigatoriamente praticada: (i) pelo Diretor Presidente, agindo isoladamente; (ii) pelo Diretor Financeiro e de Relações com Investidores em conjunto com um Diretor sem designação específica; (iii) por dois Diretores sem designação específica, agindo em conjunto; (iv) pelo Diretor Financeiro e de Relações com Investidores, isoladamente, na prática dos atos previstos no Parágrafo Segundo do Artigo 22 acima; (v) pelo Diretor Financeiro e de Relações com Investidores ou por um Diretor sem designação específica, em conjunto com um procurador, em conformidade com os limites estabelecidos na respectiva procuração; (vi) por dois procuradores, em conjunto agindo em conformidade com os limites estabelecidos na respectiva procuração; (vii) por qualquer Diretor ou um procurador, isoladamente, para fins de representação em Assembleias Gerais ou de debenturistas e reuniões de sócios ou outros conclaves, na qualidade de, mas não limitado a, acionista, quotista, detentor de cotas de fundos ou debenturista; ou (viii) por qualquer Diretor ou procurador, isoladamente, para a prática dos atos elencados no Parágrafo Único abaixo.

Parágrafo Único – Qualquer Diretor ou procurador, agindo isoladamente e dentro dos limites estabelecidos na respectiva procuração, terá poderes para executar especialmente os seguintes atos: (i) endosso de cheques, para depósito nas contas da Companhia; (ii) emissão de duplicatas e endosso das mesmas para fins de cobrança; (iii) assinatura de correspondência de rotina que não crie qualquer responsabilidade para a Companhia; (iv) assinatura de aditamentos e instrumentos de alteração de documentos constitutivos de sociedades investidas pela Companhia, inclusive contratos sociais; e (v) representar a Companhia em Juízo e receber citações, intimações ou notificações.

Artigo 24 – Observado o disposto no Artigo 23 acima, as procurações deverão especificar os poderes concedidos e ter prazo certo de duração, limitado a um ano, exceto no caso de mandato judicial ou para defesa em processos administrativos, que poderá ser por prazo indeterminado, ou na hipótese do Artigo 118, Parágrafo 7°, da Lei 6.404/76.

Artigo 25 – A Diretoria reunir-se-á sempre que necessário, em virtude de convocação efetuada por qualquer diretor, mediante comunicação prévia com 3 (três) dias úteis de antecedência. As reuniões da Diretoria serão instaladas com a presença da maioria dos seus membros.

Parágrafo Primeiro – As reuniões da Diretoria poderão ser realizadas por meio de teleconferência ou videoconferência. A participação pelos meios ora mencionados deverá ser considerada como presença física na respectiva reunião. Neste caso, os Diretores que participarem remotamente da reunião da Diretoria poderão expressar seus votos, na data da reunião, por escrito, por meio de carta, *fac-símile* ou correio eletrônico.

Parágrafo Segundo – No caso de ausência temporária de qualquer Diretor, este poderá, com base na pauta dos assuntos a serem tratados, manifestar seu voto por escrito antecipadamente, por meio de carta ou *fac-símile* entregue ao Diretor Presidente, na data da reunião, ou ainda, por correio eletrônico.

Artigo 26 – É expressamente vedada aos Diretores a prática, em nome da Companhia, de qualquer ato relativo a negócios ou operações estranhas ao objeto social.

CAPÍTULO V
ÓRGÃOS AUXILIARES DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 27 – O Conselho de Administração poderá criar comitês, permanentes ou não, para assessorá-lo no cumprimento de suas atribuições, com objetivos específicos, designando os seus respectivos membros.

Parágrafo Único – O funcionamento e a remuneração dos integrantes dos comitês, conforme autorizado por este Artigo, serão disciplinados pelo Conselho de Administração.

Artigo 28 – A Companhia terá, obrigatoriamente, um Comitê de Auditoria vinculado ao Conselho de Administração, de funcionamento permanente.

Parágrafo Único - O Comitê de Auditoria contará com um Regimento Interno próprio, aprovado pelo Conselho de Administração, para regular as questões relativas a seu funcionamento e definir o papel de seu coordenador.

Artigo 29 - O Comitê de Auditoria será formado por, no mínimo, 3 membros, sendo que:

(i) ao menos 1 deles deve ser Conselheiro Independente da Companhia, nos termos do Regulamento do Novo Mercado;

(ii) a maioria deverá ser independente, nos termos da Resolução CVM nº 23/2021, ou de eventual norma que venha a substituí-la;

(iii) ao menos 1 deles deve ter reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária, nos termos da Resolução CVM nº 23/2021, ou de eventual norma que venha a substituí-la; e

(iv) um mesmo membro poderá acumular as características das alíneas (i), (ii) e (iii) acima.

Artigo 30 - Ao Comitê de Auditoria competirá, no mínimo:

(i) opinar sobre a contratação e destituição do auditor independente para a elaboração de auditoria externa independente ou para qualquer outro serviço;

(ii) supervisionar as atividades: (a) dos auditores independentes, a fim de avaliar: (a.1) a sua independência; (a.2) a qualidade dos serviços prestados; e (a.3) a adequação dos serviços prestados às necessidades da Companhia; (b) da área de controles internos da Companhia; (c.) da área de auditoria interna da Companhia; e (d) da área de elaboração das demonstrações financeiras da Companhia;

(iii) monitorar e avaliar a qualidade e integridade: (a) dos mecanismos de controles internos; (b) das informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras da Companhia; e (c) das informações e medições divulgadas com base em dados contábeis ajustados e em dados não contábeis que acrescentem elementos não previstos na estrutura dos relatórios usuais das demonstrações financeiras;

(iv) avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia, podendo inclusive requerer informações detalhadas de políticas e procedimentos relacionados com: (a) a remuneração da administração; (b) a utilização de ativos da Companhia; e (c) as despesas incorridas em nome da Companhia;

(v) avaliar e monitorar, juntamente com a Administração e a área de auditoria interna, a adequação das transações com as partes relacionadas realizadas pela Companhia e suas respectivas evidenciações;

(vi) avaliar, monitorar e recomendar à administração a correção ou aprimoramento das políticas internas da companhia, incluindo a Política de Transações com Partes Relacionadas da Companhia;

(vii) elaborar relatório anual resumido, este a ser apresentado juntamente com as demonstrações financeiras, contendo a descrição de: (a) suas atividades, os resultados e conclusões alcançados e as recomendações feitas; e (b) quaisquer situações nas quais exista divergência significativa entre a administração da Companhia, os auditores independentes e o Comitê de Auditoria em relação às demonstrações financeiras da Companhia; e

(viii) 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.

Parágrafo Único – Caso o Conselho Fiscal venha a ser instalado na forma da Lei das Sociedades por Ações e do Capítulo VI abaixo, o Comitê de Auditoria conservará suas atribuições, respeitadas as competências outorgadas por lei ao Conselho Fiscal.

CAPÍTULO VI
CONSELHO FISCAL

Artigo 31 – A Companhia terá um Conselho Fiscal composto por 03 (três) membros efetivos e igual número de suplentes, acionistas ou não, o qual funcionará em caráter não permanente.

Parágrafo Primeiro – O Conselho Fiscal somente será instalado mediante requisição de acionista(s) da Companhia, observado a legislação e a regulamentação aplicáveis.

Parágrafo Segundo – Os membros do Conselho Fiscal serão eleitos pela Assembleia Geral nos exercícios sociais em que for instalado, para análise das demonstrações financeiras do exercício em curso, com mandato até a primeira assembleia geral ordinária subsequente, admitida a reeleição.

Parágrafo Terceiro – A posse dos membros do Conselho Fiscal estará condicionada à prévia assinatura do termo de posse, que deve contemplar sua sujeição à cláusula compromissória referida no Capítulo X abaixo.

Parágrafo Quarto – Os membros do Conselho Fiscal, em sua primeira reunião, elegerão o seu Presidente, a quem caberá dar cumprimento às deliberações do órgão.

Parágrafo Quinto – O Conselho Fiscal, se instalado, deverá aprovar seu regulamento interno, que deverá estabelecer as regras gerais de seu funcionamento, estrutura, organização e atividades.

Parágrafo Sexto – As reuniões serão convocadas pelo Presidente do Conselho Fiscal ou por quaisquer 2 membros do Conselho Fiscal.
Parágrafo Sétimo – O quórum de instalação das reuniões do Conselho Fiscal é de maioria dos membros em exercício e as deliberações serão tomadas pelo voto favorável da maioria dos Conselheiros presentes à reunião.

Parágrafo Oitavo – A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será fixada na Assembleia Geral em que forem eleitos e a sua competência, deveres e responsabilidades obedecerá ao disposto na legislação e regulamentação aplicáveis.

Parágrafo Nono – Em caso de vacância no cargo de membro do Conselho Fiscal, o respectivo suplente assumirá o cargo pelo tempo remanescente do mandato do Conselheiro substituído. Em suas ausências ou impedimentos temporários, o membro do Conselho Fiscal será substituído pelo seu suplente, especificamente para cada reunião. O suplente em exercício fará jus à remuneração do efetivo, no período em que ocorrer a substituição, contado mês a mês.

CAPÍTULO VII
EXERCÍCIO SOCIAL, DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DESTINAÇÃO DE LUCROS

Artigo 32 – O exercício social da Companhia inicia-se em 1° de janeiro e encerra-se em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 33 – Ao fim de cada exercício social, a Diretoria deverá elaborar o balanço patrimonial e as demais demonstrações financeiras exigidas por lei, que compreenderão a proposta de destinação do lucro líquido do exercício.

Parágrafo Primeiro – As demonstrações financeiras da Companhia serão objeto de auditoria anual, procedida por auditores independentes registrados na CVM, selecionados pelo Conselho de Administração na forma deste Estatuto Social.

Parágrafo Segundo – Além das demonstrações financeiras ao final de cada exercício social, a Companhia fará elaborar as demonstrações financeiras trimestrais, com observância da legislação e da regulamentação aplicáveis.

Artigo 34 – As demonstrações financeiras registrarão a destinação dos lucros, a qual deverá ser aprovada pela Assembleia Geral, sendo que do resultado do exercício serão

deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados e a provisão para o imposto de renda. Do lucro líquido do exercício, destinar-se-ão:

(i) 5% para a constituição da reserva legal, até que o saldo da reserva atinja 20% do capital social, sendo facultado à Companhia deixar de constituir a reserva legal no exercício em que seu saldo, acrescido do montante das reservas de capital previstas no Artigo 182, Parágrafo 1º da Lei 6.404/76, exceda 30% de seu capital social;

(ii) no mínimo 25% do lucro líquido do exercício (diminuído ou acrescido dos valores destinados à constituição da reserva legal e à formação ou reversão da reserva para contingências) como dividendo obrigatório, observado o disposto no Artigo 202, Incisos II e III da Lei 6.404/76; e

(iii) o saldo do lucro líquido do exercício, após a dedução do montante previsto nos Incisos (i) e (ii) acima, poderá, conforme deliberado em Assembleia Geral mediante proposta da Diretoria aprovada pelo Conselho de Administração, ser destinado, total ou parcialmente à Reserva de Investimento e Expansão de que trata o Parágrafo Único abaixo ou ser retido, total ou parcialmente, nos termos do Artigo 196 da Lei 6.404/76. Os valores não destinados na forma da legislação aplicável e deste Estatuto Social deverão ser distribuídos aos acionistas como dividendos complementar, nos termos do Artigo 202, Parágrafo 6°, da Lei 6.404/76.

Parágrafo Único – A Assembleia Geral poderá destinar até 100% do saldo do lucro líquido de seu exercício, previsto no Inciso (iii) deste Artigo 34, à Reserva para Investimento e Expansão, nos termos do Artigo 194 da Lei 6.404/76, que tem por finalidade (i) assegurar recursos para investimentos em bens do ativo permanente, sem prejuízo de retenção de lucros nos termos do Artigo 196 da Lei 6.404/76; e/ou (ii) reforçar o capital de giro e a estrutura de capital da Companhia; podendo ainda (iii) ser utilizada em operações de resgate, amortização, reembolso ou aquisição de valores mobiliários de emissão da própria Companhia, ou para pagamento de dividendos aos acionistas. Para fins do Artigo 194, Inciso III da Lei 6.404/76, e em observância ao disposto no Artigo 199 da mesma lei, o saldo da Reserva para Investimento e Expansão, somado ao saldo das demais reservas de lucros (exceto as para contingências, de incentivos fiscais e de lucros a realizar), não poderá ultrapassar 100% do capital social da Companhia. Atingido esse limite, caberá à Assembleia Geral deliberar sobre a destinação do excesso da reserva no exercício respectivo ou sua capitalização.

Artigo 35 – Os dividendos declarados deverão ser pagos respeitando-se o período máximo estabelecido em lei, conforme deliberação respectiva, e deverão sujeitar-se a correção monetária e/ou juros somente quando assim expressamente deliberado. Dividendos não reclamados dentro do prazo de 3 anos, contados de sua disponibilização aos acionistas, prescreverão em favor da Companhia.

Parágrafo Primeiro – A Assembleia Geral e/ou o Conselho de Administração poderão declarar (i) dividendos intermediários à conta de lucros ou de reservas de lucros apurados em balanços patrimoniais anuais ou semestrais; e (ii) dividendos intercalares com base nos lucros apurados em balanço levantado em períodos que não o anual ou semestral observadas as limitações legais.
Parágrafo Segundo – A Assembleia Geral ou o Conselho de Administração poderão determinar o pagamento de juros sobre o capital próprio, até o limite permitido em lei, cujo valor poderá ser imputado ao dividendo obrigatório, observadas a legislação e regulamentação aplicáveis.

Artigo 36 – Nos exercícios sociais em que forem distribuídos dividendos obrigatórios, poderão ser distribuídos aos administradores da Companhia, por deliberação da Assembleia Geral, participação nos lucros do exercício respectivo até o limite legal permitido, a ser rateada entre os administradores de acordo como o que for deliberado pela Assembleia Geral.

Artigo 37 – A Companhia poderá destinar parte do seu lucro, apurado semestralmente, à distribuição aos seus empregados, de acordo com normas estabelecidas em reunião do Conselho de Administração, específicas para tal.

CAPÍTULO VIII
ALIENAÇÃO DE CONTROLE

Artigo 38 – A alienação direta ou indireta do 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 OPA 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.

Parágrafo Único– Em caso de alienação indireta de controle, o adquirente deve divulgar o valor atribuído à Companhia para os efeitos de definição do preço da oferta pública de aquisição de ações, bem como divulgar a demonstração justificada desse valor.

CAPÍTULO IX
OFERTA PÚBLICA – PARTICIPAÇÃO RELEVANTE

Artigo 39 – Caso qualquer Pessoa ou Grupo de Pessoas, adquira ou, por qualquer forma, se torne titular, direta ou indiretamente, seja por meio de uma única operação ou

operações diversas, de ações ordinárias de emissão da Companhia e/ou de Outros Direitos, em qualquer caso, em quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia ("Participação Relevante") ("Adquirente de Participação Relevante"), deverá: (i) comunicar tal fato à Companhia, por meio de notificação enviada ao Diretor de Relações com Investidores, contendo as informações previstas no Artigo 12 da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021 (ou qualquer norma que venha a substituí-la) ("Resolução 44") e nos itens "i" até "m" do Inciso I do Anexo II à Instrução CVM nº 361, de 5 de março de 2002, conforme alterada (ou norma que venha a substituí-la) ("ICVM 361"); e (ii) no prazo estabelecido no Parágrafo Primeiro abaixo, realizar uma oferta pública de aquisição da totalidade das ações de emissão da Companhia ("OPA por Atingimento de Participação Relevante") nos termos deste Artigo.

Parágrafo Primeiro – Caso a OPA por Atingimento de Participação Relevante (i) não seja legalmente sujeita a registro na CVM, o Adquirente de Participação Relevante, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data na qual a Participação Relevante for atingida, deverá publicar o edital da OPA por Atingimento de Participação Relevante; ou (ii) seja legalmente sujeita a registro na CVM, o Adquirente de Participação Relevante, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data na qual a Participação Relevante for atingida, deverá solicitar o registro da OPA por Atingimento de Participação Relevante. Em qualquer caso (i) ou (ii), o leilão das ações ocorrerá no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a publicação do edital da OPA por Atingimento de Participação Relevante.

Parágrafo Segundo – A OPA por Atingimento de Participação Relevante deverá ser obrigatoriamente (i) dirigida indistintamente a todos os acionistas da Companhia; (ii) efetivada em leilão a ser realizado na B3; (iii) lançada pelo preço determinado de acordo com o estabelecido no Parágrafo Terceiro deste Artigo; (iv) paga à vista, em moeda corrente nacional; e (v) instruída com o Laudo de Avaliação de que trata o Parágrafo Quarto deste Artigo.

Parágrafo Terceiro – O preço mínimo de aquisição por ação objeto da OPA por Atingimento de Participação Relevante deverá ser igual ao maior valor entre: (i) o Valor Justo, conforme determinado no Parágrafo Quarto deste Artigo; ou (ii) o maior preço por ação de emissão da Companhia pago pelo Adquirente de Participação Relevante nos 12 (doze) meses que antecederem a data de atingimento da Participação Relevante, acrescido de prêmio de 30% (trinta por cento) e atualizado pela Taxa do Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC ou, caso essa taxa deixe de ser calculada, outra taxa que venha a substituí-la, desde a data da operação realizada a tal preço até a data da liquidação financeira da OPA por Atingimento de Participação Relevante, ou (iii) 130% (cento e trinta por cento) da maior cotação de fechamento das ações da Companhia durante os 12 (doze) meses anteriores à data de atingimento da Participação Relevante, sendo certo que, nos casos (ii) e (iii) deste Parágrafo, o preço será ajustado por grupamentos, desdobramentos, bonificações de ações ou capitalizações com emissão de ações.

Parágrafo Quarto – Para os fins deste Artigo, "Valor Justo" será determinado com base nos critérios, adotados de forma isolada ou combinada, de patrimônio líquido contábil, de patrimônio líquido avaliado a preço de mercado, de fluxo de caixa descontado, de comparação por múltiplos e/ou de cotação das ações de emissão da Companhia no mercado de valores mobiliários, apurados em laudo de avaliação ("Laudo de Avaliação"), a ser elaborado por instituição ou empresa especializada, com experiência comprovada e independência, inclusive em relação ao Adquirente de Participação Relevante, observados os termos e condições da ICVM 361, devendo o Laudo de Avaliação também satisfazer os requisitos do Parágrafo 1º do Artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações. O Valor Justo por Ação deverá ser divulgado no edital da OPA por Atingimento de Participação Relevante, ainda que tal Valor Justo seja inferior ao preço da OPA por Atingimento de Participação Relevante determinado na forma do Parágrafo Terceiro acima. A instituição ou empresa especializada (ou o Adquirente de Participação Relevante, caso a instituição ou empresa especializada não o faça) deverá encaminhar o Laudo de Avaliação ao Diretor de Relações com Investidores da Companhia, para que este o divulgue imediatamente ao mercado, por meio do sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Parágrafo Quinto – O Conselho de Administração da Companhia selecionará, ao seu exclusivo critério, a empresa responsável pela elaboração do Laudo de Avaliação, em até 15 (quinze) dias contados da comunicação feita nos termos do Inciso (i) do *caput* deste Artigo. Todo e qualquer custo ou despesa referente ao Laudo de Avaliação será de responsabilidade e será pago pelo Adquirente de Participação Relevante.

Parágrafo Sexto – Caso o Valor Justo corresponda ao preço mínimo de aquisição por ação objeto da OPA por Atingimento de Participação Relevante nos termos do Parágrafo Terceiro deste Artigo, acionistas titulares, em conjunto ou isoladamente, de, no mínimo, 10% (dez por cento) de ações de emissão da Companhia, excetuadas as ações de emissão da Companhia de titularidade do Adquirente de Participação Relevante, poderão, no prazo de até 5 (cinco) dias após a divulgação do edital da OPA por Atingimento de Participação Relevante, requerer ao Conselho de Administração, por meio de notificação enviada ao Diretor de Relações com Investidores, que convoque assembleia geral de acionistas ("Assembleia Especial") para deliberar sobre a realização de nova avaliação da Companhia para fins de revisão do Valor Justo, cujo novo laudo ("Novo Laudo") deverá ser preparado nos mesmos moldes do Laudo de Avaliação e observando-se o disposto neste Artigo e a regulamentação aplicável da CVM e os demais termos deste capítulo. Os custos e despesas referentes à elaboração do Novo Laudo serão de responsabilidade e serão pagos pelos acionistas referidos neste Parágrafo Sexto, de forma proporcional às respectivas quantidades de ações de emissão da Companhia de que cada um for titular na data da Assembleia Especial.

Parágrafo Sétimo – Na Assembleia Especial, poderão votar todos os titulares de ações de emissão da Companhia, com exceção do Adquirente de Participação Relevante. Na

hipótese do Parágrafo Sexto deste Artigo, caso o Novo Laudo apure preço por ação inferior ao valor inicial da OPA por Atingimento de Participação Relevante (considerando-se o Laudo de Avaliação originalmente elaborado), a OPA por Atingimento de Participação Relevante deverá ser lançada com base em tal valor inicial, observado o Parágrafo Terceiro acima. Caso o Novo Laudo apure preço por ação da Companhia superior ao valor inicial da OPA por Atingimento de Participação Relevante (considerando-se o Laudo de Avaliação originalmente elaborado), o Adquirente de Participação Relevante poderá: (1) desistir da OPA por Atingimento de Participação Relevante, obrigando-se a alienar o excesso de participação em bolsa de valores ou privadamente para outras Pessoas que (x) não sejam um Adquirente de Participação Relevante; e (y) não venham a ser titulares de Participação Relevante após a conclusão de tal alienação), no prazo de 3 (três) meses contados da data da conclusão da elaboração do Novo Laudo; ou (2) realizar a OPA por Atingimento de Participação Relevante pelo preço por ação indicado no Novo Laudo.

Parágrafo Oitavo – A realização da OPA por Atingimento de Participação Relevante mencionada no *caput* deste Artigo não excluirá a possibilidade de outra pessoa, ou, se for o caso, a própria Companhia, formular uma OPA concorrente, nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo Nono – Na hipótese de o Adquirente de Participação Relevante não cumprir qualquer obrigação prevista neste Artigo ou na legislação aplicável, o Conselho de Administração da Companhia convocará Assembleia Geral Extraordinária, na qual o Adquirente de Participação Relevante não poderá votar, para deliberar a suspensão do exercício dos seus respectivos direitos, conforme disposto no Artigo 120 da Lei 6.404/76.

Parágrafo Dez – A realização da OPA por Atingimento de Participação Relevante poderá ser dispensada, mediante voto favorável de acionistas reunidos em Assembleia Geral especialmente convocada para este fim pelo Conselho de Administração, observadas as seguintes regras: (i) a referida Assembleia Geral será instalada, em primeira convocação, com a presença de acionistas representando mais de um quarto do capital social com direito de voto, e em segunda convocação com qualquer número de acionistas; (ii) a dispensa de realização da OPA por Atingimento de Participação Relevante será considerada aprovada com o voto da maioria dos acionistas presentes, seja em primeira ou segunda convocação; e (iii) não serão computadas as ações de emissão da Companhia detidas pelo Adquirente de Participação Relevante para fins do quórum de instalação e deliberação previsto nos Incisos (i) e (ii) acima. A assembleia geral referida neste Parágrafo poderá ser realizada antes ou após o atingimento da Participação Relevante por qualquer Pessoa ou Grupo de Pessoas.

Parágrafo Onze – A obrigação de realizar OPA por Atingimento de Participação Relevante prevista neste Artigo não se aplica:

(i) aos acionistas controladores da Companhia, conforme identificados nas Seção 15, do Formulário de Referência da Companhia em 9 de outubro de 2020 ("Data Base"), e aos seus respectivos Sucessores (em conjunto, "Acionistas Controladores");

(ii) aos Sucessores de qualquer Pessoa referida no Inciso (i) deste Parágrafo, bem como aos seus respectivos Sucessores e assim sucessivamente;

(iii) a qualquer transferência de ações de emissão da Companhia ou Outros Direitos (a) entre qualquer Pessoa referida nos Incisos (i) e (ii) deste Parágrafo, e (b) para qualquer Sucessor de qualquer Pessoa referida nos Incisos (i) e (ii) deste Parágrafo;

(iv) a qualquer Pessoa ou Grupo de Pessoas que adquira ações de emissão da Companhia no âmbito de oferta pública exclusivamente secundária, na qual apenas Acionista(s) Controlador(es) aliene(m) ações de emissão da Companhia, observadas as regras aplicáveis relativas à alienação de controle da Companhia, nos termos do Artigo 38 deste Estatuto Social;

(v) a qualquer Pessoa ou Grupo de Pessoas não abrangido pelo Inciso (i) deste Parágrafo, que seja(m) titular(es) de Participação Relevante na Data Base, sendo certo que a exceção e isenção aqui prevista não se aplica em caso de aumento de participação por tais Pessoas ou Grupo de Pessoas, seja em ações de emissão da Companhia ou em Outros Direitos, em quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia, em adição às participações detidas pelos mesmos na Data Base (caso em que a obrigação de realizar OPA por Atingimento de Participação Relevante será aplicável nas hipóteses previstas neste Artigo);

(vi) a qualquer Pessoa ou Grupo de Pessoas que atinja a Participação Relevante:

(a) por meio de oferta pública de aquisição da totalidade das ações de emissão da Companhia, desde que, em tal oferta pública, tenha sido pago preço no mínimo equivalente ao preço da OPA por Atingimento de Participação Relevante;

(b) de forma involuntária, como resultado de resgate, cancelamento, recompra ou grupamento de ações;

(c) por meio de subscrição de ações de emissão da Companhia no contexto de rateio e/ou leilão de sobras decorrentes do não exercício de direito de

preferência ou prioridade por acionistas da Companhia, realizada em uma única emissão primária, aprovada em assembleia geral de acionistas da Companhia convocada pelo Conselho de Administração;

(d) por meio de aquisição de ações de emissão da Companhia no contexto de uma única oferta pública de ações de emissão da Companhia, quando tal oferta for exclusivamente primária;

(e) em decorrência de operação de fusão, incorporação ou incorporação de ações envolvendo a Companhia; e

(f) em decorrência de: (x) adiantamento de legítima, doação ou sucessão hereditária, desde que para descendente ou cônjuge de Pessoa ou Grupo de Pessoas detentor de Participação Relevante, ou (y) transferência para *trust* ou entidade fiduciária similar, tendo por beneficiário a própria Pessoa ou Grupo de Pessoas detentor de Participação Relevante, seus descendentes ou seu cônjuge.

Parágrafo Doze – O atingimento de Participação Relevante por qualquer Pessoa ou Grupo de Pessoas no contexto de qualquer das hipóteses estabelecidas no Inciso (iv) e/ou no Inciso (vi), ambos do Parágrafo Onze deste Artigo, não isenta a respectiva Pessoa ou Grupo de Pessoas de, caso exigido nos termos deste Artigo, realizar OPA por Atingimento de Participação Relevante na hipótese de qualquer aumento subsequente de participação, seja em ações de emissão da Companhia ou em Outros Direitos.

Parágrafo Treze – Sem prejuízo do disposto neste Artigo, enquanto não efetivada e liquidada a OPA por Atingimento de Participação Relevante, os votos do(s) Adquirente(s) de Participação Relevante serão limitados a 20% (vinte por cento) das ações de emissão da Companhia, cabendo ao presidente de qualquer assembleia geral da Companhia não computar em assembleia os votos que excederem tal limite.

Parágrafo Quatorze – As disposições deste Artigo 39 não se aplicam aos casos de alienação de controle da Companhia, cancelamento de registro de companhia aberta ou saída do segmento do Novo Mercado da B3, oportunidades nas quais devem ser observadas as regras constantes no neste Estatuto Social, quando existentes, bem como na regulamentação aplicável.

Parágrafo Quinze – Para os fins deste Artigo:

(i) "Afiliada" significa, em relação a uma Pessoa, qualquer outra Pessoa que, direta ou indiretamente, controle tal Pessoa, seja controlada por tal Pessoa ou esteja sob controle comum com tal Pessoa (i.e., mesmo controlador), e, especificamente com relação a qualquer entidade sem personalidade jurídica ou

fundo de investimento, cujas quotas sejam detidas em sua maioria pela Pessoa em questão ou Afiliada sua ou em que a Pessoa em questão ou Afiliada sua detenha poderes de influenciar de modo determinante a gestão do respectivo fundo de investimento/entidade sem personalidade jurídica. Em relação aos Acionistas Controladores, para efeitos deste Artigo 39, qualquer Afiliada de um deles será considerada como sendo igualmente de todos os demais;

(ii) "Grupo de Pessoas" significa o conjunto de duas ou mais Pessoas: (a) vinculadas por acordos de voto, orais ou escritos, seja diretamente ou por meio de sociedades controladas, controladoras ou sob controle comum, direta ou indiretamente; (b) entre as quais haja relação de controle, direto ou indireto; (c) que estejam sob controle comum, direto ou indireto; (d) agindo em conjunto; ou (e) que atuem representando interesse comum, sendo certo que os Acionistas Controladores não serão considerados integrantes de qualquer Grupo de Pessoas. Incluem-se dentre os exemplos de pessoas representando um interesse comum: (x) uma Pessoa titular, direta ou indiretamente, de participação societária igual ou superior a 20% (vinte por cento) do capital social da outra Pessoa; e (y) duas Pessoas que tenham um terceiro investidor em comum que seja titular, direta ou indiretamente, de participação societária igual ou superior a 20% (vinte por cento) do capital de cada uma das duas Pessoas. Quaisquer sociedades, associações, joint-ventures, fundações, clubes de investimento, condomínios, cooperativas e *trusts*, fundos ou carteiras de investimentos, universalidades de direitos ou quaisquer outras formas de organização ou empreendimento serão considerados parte de um mesmo Grupo de Pessoas sempre que tiverem os mesmos administradores ou gestores, ou, ainda, cujos administradores ou gestores estejam sob controle comum, sendo certo que, no caso de fundos de investimentos com administrador ou gestor comum, somente serão considerados como um Grupo de Pessoas aqueles cuja política de investimentos e de exercício de votos em Assembleias Gerais, nos termos dos respectivos regulamentos, for de responsabilidade do administrador ou gestor, em caráter discricionário;

(iii) "Outros Direitos" significa qualquer (a) usufruto ou fideicomisso sobre ações de emissão da Companhia; (b) opção ou direito de compra, subscrição ou permuta, a qualquer título, que possa resultar na aquisição de ações de emissão da Companhia; (c) derivativo referenciado em ações de emissão da Companhia que preveja a possibilidade de liquidação não exclusivamente financeira; ou (d) outro direito que assegure, de forma permanente ou temporária, direitos políticos ou patrimoniais de acionista sobre ações de emissão da Companhia (incluindo *American Depositary Receipts* (ADRs)), observado que não são considerados "Outros Direitos" (1) a titularidade de bônus de subscrição ou de debêntures conversíveis ou permutáveis por ações de emissão da Companhia, até o seu efetivo exercício, conversão ou permuta (quando quaisquer ações recebidas em decorrência de seu exercício, conversão ou permuta serão computadas para fins

deste Artigo), e (2) a constituição de garantia sobre ações de emissão da Companhia;

(iv) "Pessoa" significa qualquer pessoa natural ou jurídica, sociedade, associação, joint-venture, fundação, clube de investimento, condomínio, cooperativa, *trust*, fundo ou carteira de investimentos, universalidade de direitos ou qualquer outra forma de organização ou empreendimento, residente, com domicílio ou com sede no Brasil ou no exterior; e

(v) "Sucessor(es)" significa, com relação a qualquer Pessoa, seus respectivos herdeiros, sucessores e cônjuges ou companheiros, cotistas, sócios e investidores, a qualquer título, incluindo como resultado de reorganizações societárias, em sucessão legítima ou testamentária, antecipação de legítima, doações, meações ou partilhas (inclusive por divórcios ou separações consensuais) ou planejamentos sucessórios (tais como transferência para *trust* ou entidade fiduciária similar), bem como as respectivas Afiliadas de tais Pessoas.

CAPÍTULO X
ARBITRAGEM

Artigo 40 – A Companhia, seus acionistas, administradores e os 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, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, na Lei 6.404/76, neste Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

CAPÍTULO XI
DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO

Artigo 41 – A Companhia entrará em liquidação nos casos previstos em lei ou em virtude de deliberação da Assembleia Geral.

Parágrafo Único – Compete à Assembleia Geral estabelecer o modo de liquidação, eleger o liquidante e fixar os honorários, que deverão funcionar no período de liquidação.

CAPÍTULO XII
DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 42 – A Companhia observará, quando aplicável, os acordos de acionistas arquivados em sua sede, sendo expressamente vedado aos integrantes da mesa diretora da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração acatar declaração de voto de qualquer acionista, signatário de acordo de acionistas devidamente arquivado na sede social, que for proferida em desacordo com o que tiver sido ajustado no referido acordo, sendo também expressamente vedado à Companhia (e ao agente escriturador, conforme o caso) aceitar e proceder à transferência ou oneração de ações, à oneração e/ou à cessão de direito de preferência à subscrição de ações e/ou de outros valores mobiliários que não respeitar aquilo que estiver previsto e regulado em acordo de acionistas.

Artigo 43 – A nulidade, no todo ou em parte, de qualquer Artigo deste Estatuto Social, não afetará a validade ou exequibilidade das demais disposições deste Estatuto Social.

Artigo 44 – Os casos omissos neste Estatuto Social serão resolvidos pela Assembleia Geral e regulados de acordo com o que preceitua a Lei 6.404/76 e o Regulamento do Novo Mercado.

Artigo 45 – Observado o disposto no Artigo 45 da Lei 6.404/76, o valor do reembolso a ser pago aos acionistas dissidentes terá por base o valor patrimonial das ações, constante do último balanço aprovado pela Assembleia Geral.

Artigo 46 – O pagamento dos dividendos, aprovado em Assembleia Geral ou Conselho de Administração, bem como a distribuição de ações provenientes de aumento do capital, serão efetuados no prazo máximo permitido, salvo se de outra maneira deliberado pelo órgão competente.

ANEXO VIII

Relatório de Classificação Definitivo de Risco da Agência de Classificação de Risco



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RATING ACTION COMMENTARY

Fitch Atribui Rating 'AAAsf(bra)' à 490ª Emissão de CRIs da Opea Securitizadora; Risco Rede D'Or

Brazil Wed 24 Sep, 2025 - 14:57 ET

Fitch Ratings - São Paulo - 24 Sep 2025: A Fitch Ratings atribuiu, hoje, o Rating Nacional de Longo Prazo 'AAAsf(bra)' à 490ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Opea Securitizadora. A Perspectiva do rating é Estável.

A emissão, no montante inicial de BRL330 milhões, foi dividida em duas séries, conforme detalhado a seguir:

-- Primeira série de CRIs, no montante inicial de BRL115.114.000,00;

-- Segunda série de CRIs,no montante inicial de BRL 214.886.000,00;

Ambas as séries são lastreadas por Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs), que representam um contrato de compra e venda de imóvel em que a Rede D'or São Luiz S.A. (Rede D'Or, 'AAA(bra)', Perspectiva Estável) é a fiadora e devedora solidária. Os recursos captados por meio da emissão de CRIs serão utilizados para pagamento da aquisição do imóvel à empresa cedente dos direitos creditórios, a Floema Participações Ltda.

RATING ACTIONS

ENTITY / DEBT	RATING	PRIOR
Opea Securitizadora S.A. 2025-490-1,2 (Rede D'Or)		

2025-490-1	Natl LT AAAsf(bra) Rating Outlook Stable New Rating	AAA(EXP)sf(bra Outlook Stable
2025-490-2	Natl LT AAAsf(bra) Rating Outlook Stable New Rating	AAA(EXP)sf(bra Outlook Stable

VIEW ADDITIONAL RATING DETAILS

PRINCIPAIS FUNDAMENTOS DO RATING

Qualidade de Crédito da Garantidora Condizente Com a Emissão: Os CRIs refletem as obrigações da devedora, a GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda., no contrato de compra e venda de imóvel representado por duas CCIs que lastreiam a emissão de CRIs. A Rede D'Or é a fiadora e devedora solidária no contrato. Além da obrigação do pagamento das parcelas estabelecidas no contrato que representam os juros e principal dos CRIs, a Rede D'Or também é responsável pelo pagamento de todas as despesas da operação. O contrato de compra e venda de imóvel representa uma obrigação de pagamento com características de inadimplência substancialmente semelhantes às de uma garantia total. Portanto, a probabilidade de inadimplência da obrigação está vinculada à classificação da Rede D'Or. Os ratings da Rede D'Or refletem a natureza defensiva de seus negócios, sua sólida posição competitiva no fragmentado setor hospitalar brasileiro, a forte carteira de contrapartes, o histórico de adequada estrutura de capital, sustentada pela combinação de geração interna de fluxo de caixa, dívida e capital, além da elevada liquidez. Maiores informações estão em "Fitch Afirma Ratings da Rede D'Or; Perspectiva Estável" publicado no website da agência.

Estrutura Financeira: Os CRIs espelham as CCIs e o contrato de compra e venda e, portanto, não há qualquer descasamento. Nas hipóteses de vencimento antecipado, pagamentos em atraso por conta da devedora/garantidora ou qualquer outro evento que impacte o contrato de compra e venda, a consequência é idêntica para os CRIs. Dessa forma, o risco da operação se baseia na qualidade de crédito da Rede D'Or.

SENSIBILIDADE DOS RATINGS

O rating da emissão de CRIs é atrelado à qualidade de crédito da Rede D'Or, fiadora e devedora solidária do contrato de compra e venda de imóvel representado pelas CCIs que lastreiam a operação.

Fatores Que Podem, Individual ou Coletivamente, Levar a uma Ação de Rating Negativa/Rebaixamento:

-- Uma deterioração na qualidade de crédito da fiadora levaria a um rebaixamento do rating da emissão em igual proporção.

Fatores Que Podem, Individual ou Coletivamente, Levar a uma Ação de Rating Positiva/Elevação:

-- Os ratings foram atribuídos no nível máximo da escala nacional da Fitch, e, por este motivo, não podem ser elevados.

EMISSÃO

Os montantes e a remuneração de todas as séries foram definidos por meio do processo de *bookbuilding*.

Ambas as séries possuem correção monetária pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA e pagamento de juros semestral. A taxa de remuneração foi definida em 7,2182% ao ano para a primeira série e em 7,0959% ao ano para a segunda. As séries possuem vencimento em setembro de 2035 e setembro de 2045, respectivamente.

Os pagamentos serão realizados pela devedora e/ou fiadora na conta do patrimônio separado. Não há intervalo entre o recebimento do pagamento do lastro pela securitizadora e o pagamento dos CRIs. Todos os custos e despesas da operação ficarão a cargo da devedora e/ou fiadora.

Os ratings refletem a expectativa de pagamento pontual e integral do principal investido, acrescido de remuneração, até o vencimento final legal de cada série.

O rating final segue o recebimento, pela Fitch, dos documentos definitivos da transação até 24 de setembro de 2025, em conformidade com os analisados no momento da atribuição de rating à proposta de emissão.

RATINGS PÚBLICOS COM VÍNCULO DE CRÉDITO A OUTRAS CLASSIFICAÇÕES

Os ratings dos CRIs estão atrelados à qualidade de crédito da Rede D'Or, fiadora e devedora solidária das CCIs que lastreiam as séries de CRIs.

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 Rede D'Or e da XP Investimentos CCTVM 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:

Data na qual a classificação em escala nacional foi emitida pela primeira vez: 26 de agosto de 2025.

A classificação de risco foi comunicada à entidade avaliada ou a partes a ela relacionadas, e o rating atribuído não foi alterado em virtude desta comunicação.

Os ratings atribuídos pela Fitch são revisados, pelo menos, anualmente.

A Fitch publica a lista de conflitos de interesse reais e potenciais no Anexo X do Formulário de Referência, disponível em www.fitchratings.com/brasil

Para informações sobre possíveis alterações na classificação de risco de crédito veja o item: Sensibilidade dos Ratings.

Conforme a classe de ativo da emissão, a Fitch poderá realizar análise da inadimplência e/ou os fluxos de caixa dos ativos subjacentes. Nestes casos, a agência baseia esta análise na modelagem e avaliação de diferentes cenários de informações recebidas do originador ou de terceiros a este relacionado. Em outros casos, a análise poderá se basear em garantias prestadas por entidades integrantes da emissão avaliada.

A Fitch não realiza processos de diligência dos ativos subjacentes ou a verificação independente da informação recebida do emissor ou de terceiros a este relacionado.

Para a avaliação de operações estruturadas, a Fitch recebe informações de terceiros, normalmente, de instituições financeiras, escritórios de contabilidade, empresas de auditoria ou advocacia. As informações podem ser obtidas por meio de prospectos de

oferta de transações, emitidos de acordo com a legislação do mercado de valores mobiliários. Além disso, estão baseadas em fatos gerais de domínio público, tais como índices de inflação e taxas de juros.

Para esclarecimentos quanto à diferenciação dos símbolos de produtos estruturados e aqueles destinados aos demais ativos financeiros, consulte “Definições de Ratings” em www.fitchratings.com/brasil.

Informações adicionais estão disponíveis em 'www.fitchratings.com' e em 'www.fitchratings.com/site/brasil'.

A Fitch Ratings Brasil Ltda., ou partes a ela relacionadas, pode ter fornecido outros serviços à entidade classificada no período de 12 meses que antecede esta ação de rating de crédito. A lista de outros serviços prestados às entidades classificadas está disponível em https://www.fitchratings.com/pt/region/brazil/exigencias-regulatorias/outros-servicos. A prestação deste serviço não configura, em nossa opinião, conflito de interesses em face da classificação de risco de crédito.

A Fitch Ratings foi paga para determinar cada rating de crédito listado neste relatório de classificação de risco de crédito pelo devedor ou emissor classificado, por uma parte relacionada que não seja o devedor ou o emissor classificado, pelo patrocinador (“sponsor”), subscritor (“underwriter”), ou o depositante do instrumento, título ou valor mobiliário que está sendo avaliado.

Metodologia Aplicada e Pesquisa Relacionada:

-- Metodologia Global de Rating de Finanças Estruturadas (18 de novembro de 2024);

-- Metodologia de Ratings em Escala Nacional (22 de dezembro de 2020).

Outras Metodologias Relevantes:

-- Single- and Multi-Name Credit-Linked Notes Rating Criteria (18 de dezembro de 2023);

-- Structured Finance and Covered Bonds Counterparty Rating Criteria (28 de novembro de 2023).

FITCH RATINGS ANALYSTS

Julia Nunes
Director

Analista primário
+55 11 4504 2602
julia.nunes@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

Tomas Araujo
Analyst
Analista secundário
+55 11 4504 2217
tomas.araujo@fitchratings.com

Carolina Yaginuma
Senior Director
Presidente do Comitê
+55 11 3957 3658
carolina.yaginuma@fitchratings.com

MEDIA CONTACTS

Maggie Guimaraes
São Paulo
+55 11 4504 2207
maggie.guimaraes@thefitchgroup.com

Informações adicionais estão disponíveis em www.fitchratings.com

PARTICIPATION STATUS

The rated entity (and/or its agents) or, in the case of structured finance, one or more of the transaction parties participated in the rating process except that the following issuer(s), if any, did not participate in the rating process, or provide additional information, beyond the issuer's available public disclosure.

APPLICABLE CRITERIA

Metodologia de Ratings em Escala Nacional (pub. 22 Dec 2020)

Structured Finance and Covered Bonds Counterparty Rating Criteria (pub. 28 Nov 2023)

Single- and Multi-Name Credit-Linked Notes Rating Criteria (pub. 18 Dec 2023) (including rating assumption sensitivity)

Metodologia Global de Rating de Finanças Estruturadas (pub. 18 Nov 2024)

ADDITIONAL DISCLOSURES

Solicitation Status

Endorsement Policy

ENDORSEMENT STATUS

Opea Securitizadora S.A. 2025-490-1,2 (Rede D'Or) -

DISCLAIMER & COPYRIGHT

Todos os ratings de crédito da Fitch estão sujeitos a algumas limitações e termos de isenção de responsabilidade. Por favor, veja no link a seguir essas limitações e termos de isenção de responsabilidade: http://fitchratings.com/understandingcreditratings. Além disso, as definições de cada escala e categoria de rating, incluindo definições referentes a inadimplência, podem ser acessadas em https://www.fitchratings.com/pt/region/brazil, em definições de ratings, na seção de exigências regulatórias. Os ratings públicos, critérios e metodologias publicados estão permanentemente disponíveis neste website. O código de conduta da Fitch e as políticas de confidencialidade, conflitos de interesse; segurança de informação (firewall) de afiliadas, compliance e outras políticas e procedimentos relevantes também estão disponíveis neste website, na seção "código de conduta". Os interesses relevantes de diretores e acionistas estão disponíveis em https://www.fitchratings.com/site/regulatory. A Fitch pode ter fornecido outro serviço autorizado ou complementar à entidade classificada ou a partes relacionadas. Detalhes sobre serviço autorizado, para o qual o analista principal está baseado em uma empresa da Fitch Ratings (ou uma afiliada a esta) registrada na ESMA ou na FCA, ou serviços complementares podem ser encontrados na página do sumário do emissor, no website da Fitch.

Ao atribuir e manter ratings e ao produzir outros relatórios (incluindo informações sobre projeções), a Fitch conta com informações factuais recebidas de emissores e underwriters e de outras fontes que a agência considera confiáveis. A Fitch realiza uma apuração adequada das informações factuais de que dispõe, de acordo com suas metodologias de rating, e obtém uma verificação adequada destas informações de fontes independentes, à medida que estas fontes estejam disponíveis com determinado grau de segurança, ou em determinada jurisdição. A forma como é conduzida a investigação factual da Fitch e o escopo da verificação de terceiros que a agência obtém poderão variar, dependendo da natureza do título analisado e do seu emissor, das exigências e práticas na jurisdição em que o título analisado é oferecido e vendido e/ou em que o emissor esteja localizado, da disponibilidade e da natureza da informação pública envolvida, do acesso à administração do emissor e seus consultores, da disponibilidade de verificações preexistentes de terceiros, como relatórios de auditoria,

cartas de procedimentos acordadas, avaliações, relatórios atuariais, relatórios de engenharia, pareceres legais e outros relatórios fornecidos por terceiros, disponibilidade de fontes independentes e competentes de verificação, com respeito ao título em particular, ou na jurisdição do emissor, em especial, e a diversos outros fatores. Os usuários dos ratings e relatórios da Fitch devem estar cientes de que nem uma investigação factual aprofundada, nem qualquer verificação de terceiros poderá assegurar que todas as informações de que a Fitch dispõe com respeito a um rating ou relatório serão precisas e completas. Em última instância, o emissor e seus consultores são responsáveis pela precisão das informações fornecidas à Fitch e ao mercado ao disponibilizar documentos e outros relatórios. Ao emitir ratings e relatórios, a Fitch é obrigada a confiar no trabalho de especialistas, incluindo auditores independentes, com respeito às demonstrações financeiras, e advogados, com referência a assuntos legais e tributários. Além disso, os ratings e as projeções financeiras e outras informações são naturalmente prospectivos e incorporam hipóteses e premissas sobre eventos futuros que, por sua natureza, não podem ser confirmados como fatos. Como resultado, apesar de qualquer verificação sobre fatos atuais, os ratings e as projeções podem ser afetados por condições ou eventos futuros não previstos na ocasião em que um rating foi emitido ou afirmado. A Fitch Ratings realiza ajustes frequentes e amplamente aceitos nos dados financeiros reportados, de acordo com as metodologias relevantes e/ou padrões do setor, de modo a prover consistência em termos de métricas financeiras para entidades do mesmo setor ou classe de ativos.

A faixa completa de melhores e piores cenários de ratings de crédito para todas as categorias de rating varia de 'AAA' a 'D'. A Fitch também fornece informações sobre os melhores cenários de elevação de rating e os piores cenários de rebaixamento de rating (definidos como o 99º percentil de transições de rating, medidos em cada direção) para ratings de crédito internacionais, com base no desempenho histórico. Uma média simples entre classes de ativos apresenta elevações de quatro graduações no melhor cenário de elevação e de oito graduações no pior cenário de rebaixamento no 99º percentil. Os melhores e piores cenários de rating específicos do setor estão listados detalhadamente em https://www.fitchratings.com/site/re/10238496

As informações neste relatório são fornecidas "tais como se apresentam", sem que ofereçam qualquer tipo de garantia, e a Fitch não garante ou atesta que um relatório ou seu conteúdo atenderá qualquer requisito de quem o recebe. Um rating da Fitch constitui opinião sobre o perfil de crédito de um título. Esta opinião e os relatórios se apoiam em critérios e metodologias existentes, que são constantemente avaliados e atualizados pela Fitch. Os ratings e relatórios são, portanto, resultado de um trabalho de equipe na Fitch, e nenhum indivíduo, ou grupo de indivíduos, é responsável isoladamente por um rating ou relatório. O rating não cobre o risco de perdas em função de outros riscos que não sejam o de crédito, a menos que tal risco esteja especificamente

mencionado. A Fitch não participa da oferta ou da venda de qualquer título. Todos os relatórios da Fitch são de autoria compartilhada. Os profissionais identificados em um relatório da Fitch participaram de sua elaboração, mas não são isoladamente responsáveis pelas opiniões expressas no texto. Os nomes são divulgados apenas para fins de contato. Um relatório que contenha um rating atribuído pela Fitch não constitui um prospecto, nem substitui as informações reunidas, verificadas e apresentadas aos investidores pelo emissor e seus agentes com respeito à venda dos títulos. Os ratings podem ser alterados ou retirados a qualquer tempo, por qualquer razão, a critério exclusivo da Fitch. A agência não oferece aconselhamento de investimentos de qualquer espécie. Os ratings não constituem recomendação de compra, venda ou retenção de qualquer título. Os ratings não comentam a correção dos preços de mercado, a adequação de qualquer título a determinado investidor ou a natureza de isenção de impostos ou taxação sobre pagamentos efetuados com respeito a qualquer título. A Fitch recebe pagamentos de emissores, seguradores, garantidores, outros coobrigados e underwriters para avaliar o rating dos títulos. Estes preços geralmente variam entre USD1.000 e USD750.000 (ou o equivalente em moeda local aplicável) por emissão. Em certos casos, a Fitch analisará todas ou determinado número de emissões efetuadas por um emissor em particular ou seguradas ou garantidas por determinada seguradora ou garantidor, mediante um único pagamento anual. Tais valores podem variar de USD10.000 a USD1.500.000 (ou o equivalente em moeda local aplicável). A atribuição, publicação ou disseminação de um rating pela Fitch não implicará consentimento da Fitch para a utilização de seu nome como especialista, com respeito a qualquer declaração de registro submetida mediante a legislação referente a títulos em vigor nos Estados Unidos da América, a Lei de Serviços Financeiros e Mercados, de 2000, da Grã-Bretanha ou a legislação referente a títulos de qualquer outra jurisdição, em particular. Devido à relativa eficiência da publicação e da distribuição por meios eletrônicos, o relatório da Fitch poderá ser disponibilizado para estes assinantes até três dias antes do acesso para os assinantes dos impressos.

Para Austrália, Nova Zelândia, Taiwan e Coreia do Sul apenas: A Fitch Austrália Pty Ltd detém uma licença australiana de serviços financeiros (licença AFS nº337123), a qual autoriza o fornecimento de ratings de crédito apenas a clientes de atacado. As informações sobre ratings de crédito publicadas pela Fitch não se destinam à utilização por pessoas que sejam clientes de varejo, nos termos da Lei de Sociedades (Corporations Act 2001).

A Fitch Ratings, Inc. está registrada na Securities and Exchange Comission dos EUA como uma “Nationally Recognized Statistical Rating Organization” (NRSRO – Organização de Rating Estatístico Reconhecida Nacionalmente). Algumas subsidiárias de ratings de crédito de NRSROs são listadas no Item 3 do NRSRO Form e, portanto, podem atribuir ratings de crédito em nome da NRSRO (consulte

https://www.fitchratings.com/site/regulatory), mas outras subsidiárias de ratings de crédito não estão listadas no NRSRO Form (as "não-NRSROs"). Logo, ratings de crédito destas subsidiárias não são atribuídos em nome da NRSRO. Porém, funcionários da não-NRSRO podem participar da atribuição de ratings de crédito da NRSRO ou atribuídos em nome dela.

Copyright © 2025 da Fitch, Inc., Fitch Ratings Ltd. e suas subsidiárias. 33 Whitehall St, NY, NY 10004.Telefone: 1-800-753-4824 (para chamadas efetuadas nos Estados Unidos), ou (001212) 908-0500 (chamadas fora dos Estados Unidos). Proibida a reprodução ou retransmissão, integral ou parcial, exceto quando autorizada. Todos os direitos reservados.

READ LESS

SOLICITATION STATUS

The ratings above were solicited and assigned or maintained at the request of the rated entity/issuer or a related third party. Any exceptions follow below.

Fitch's solicitation status policy can be found at www.fitchratings.com/ethics.

ENDORSEMENT POLICY

Os ratings de crédito internacionais da Fitch produzidos fora da União Europeia (UE)ou do Reino Unido, conforme o caso, são endossados para uso por entidades reguladas na UE ou no Reino Unido, respectivamente, para fins regulatórios, de acordo com os termos do Regulamento das Agências de Rating de Crédito da UE ou do Reino Unido (Alterações etc.) (saída da UE), de 2019 (EU CRA Regulation or the UK Credit Rating Agencies (Amendment etc.) (EU Exit) Regulations 2019), conforme o caso. A abordagem da Fitch para endosso na UE e no Reino Unido pode ser encontrada na página de Regulatory Affairs (Assuntos Regulatórios) da Fitch, no site da agência. O status de endosso dos ratings de crédito internacionais é fornecido na página de sumário da entidade, para cada entidade classificada, e nas páginas de detalhes das transações, para transações de finanças estruturadas, no site da Fitch. Estas divulgações são atualizadas diariamente.

S&P Global
National Ratings

Comunicado à Imprensa

Rating ‘brAAA (sf)’ atribuído às 1ª e 2ª séries da 490ª emissão de CRIs da Opea (Risco Rede D’Or)

24 de setembro de 2025

(Nota do Editor: Em 24 de setembro de 2025, republicamos este comunicado à imprensa para realizar uma correção no Resumo: onde se lia devedora, o correto é fiadora. Esta correção não impacta nossa análise de rating.)

Resumo

- As 1ª e 2ª séries da 490ª emissão de CRIs da Opea serão lastreados por CCIs atreladas a um contrato de compra e venda de imóvel.
- Atribuímos o rating ‘brAAA (sf)’ na Escala Nacional Brasil à emissão, após o recebimento dos documentos finais da operação.
- O rating indica nossa opinião de crédito sobre as CCIs, que possuem a Rede D’Or como única fiadora. Entendemos que as CCIs têm a mesma senioridade que as demais dívidas *senior unsecured* da empresa.

Analista principal

Andreza Aguilar
São Paulo
55 (11) 3818-4146
andreza.aguilar@spglobal.com

Contato analítico adicional

Guilherme Derzi
São Paulo
55 (11) 3039-4850
guilherme.j@spglobal.com

Líder do comitê de rating

Guilherme Machado
São Paulo
55 (11) 3039-9754
guilherme.machado@spglobal.com

Ação de Rating

São Paulo (S&P National Ratings), 24 de setembro de 2025 – A S&P National Ratings atribuiu hoje o rating ‘brAAA (sf)’ na Escala Nacional Brasil às 1ª e 2ª séries da 490ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da **Opea Securitizadora S.A.**

O montante total de emissão será de R$ 330 milhões, em um sistema de vasos comunicantes. Os títulos serão lastreados por Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs) atreladas ao contrato de compra e venda de imóvel celebrado entre a Floema Participações Ltda. (Floema; não avaliada) e a GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários (GNI64 RJ; não avaliada), com fiança da Rede D’Or São Luiz S.A. (Rede D’Or; brAAA/Estável/--).

Fundada em 1977, a Rede D’Or é o maior grupo hospitalar privado do Brasil, operando 79 hospitais (dos quais 76 são próprios e três estão sob gestão da companhia) com um total de 13.083 leitos em 13 estados brasileiros e no Distrito Federal. Além disso, a Rede D’Or administra clínicas ambulatoriais especializadas em oncologia, centros médicos ambulatoriais, clínicas de diagnóstico e uma corretora de seguros. Para mais informações, consulte nossa análise mais recente da empresa na seção “Artigos” deste comunicado à imprensa.

As características de juros remuneratórios, montantes emitidos e frequência de pagamento das séries estão detalhadas abaixo:

Instrumento	Taxa de juros	Montante (em R$)	Frequência de pagamento dos juros remuneratórios	Frequência de pagamento do principal
1ª série da 490ª emissão de CRIs	7,2182% ao ano*	115,114 milhões	Semestral	Parcela única no vencimento da operação
2ª série da 490ª emissão de CRIs	7,0959% ao ano*	214,886 milhões	Semestral	Parcela única no vencimento da operação

*Valor nominal das 1ª e 2ª séries atualizados mensalmente pelo IPCA.

Resumo da Ação de Rating

Opea Securitizadora S.A.

Instrumento	De	Para	Vencimento legal final
1ª série da 490ª emissão de CRIs	brAAA (sf) preliminar	brAAA (sf)	Setembro de 2035
2ª série da 490ª emissão de CRIs	brAAA (sf) preliminar	brAAA (sf)	Setembro de 2045

Certos termos utilizados neste relatório, particularmente certos adjetivos usados para expressar nossa visão sobre os fatores que são relevantes para os ratings, têm significados específicos que lhes são atribuídos em nossos Critérios e, por isso, devem ser lidos em conjunto com tais Critérios. Consulte os Critérios de Rating no novo site da Escala Nacional Brasil para mais informações. As descrições de cada categoria de rating da S&P National Ratings estão disponíveis nas "Definições de ratings na Escala Nacional Brasil". Todos os ratings mencionados neste relatório são disponibilizados no site público da S&P National Ratings.

Critérios e Artigos Relacionados

Critérios

- Metodologia: Considerações suplementares de ratings na Escala Nacional Brasil, 18 de agosto de 2025
- Metodologia para atribuição de ratings de operações estruturadas na Escala Nacional Brasil, 18 de agosto de 2025

Artigos

- Definições de ratings na Escala Nacional Brasil
- Rating preliminar 'brAAA (sf)' atribuído às 1ª e 2ª séries da 490ª emissão de CRIs da Opea (Risco Rede D'Or), 26 de agosto de 2025
- S&P Global Ratings revisa metodologias de ratings corporativos e de financiamento de projetos na Escala Nacional Brasil; ratings de 200 entidades permanecem inalterados, 18 de agosto de 2025
- Ratings da Rede D'Or São Luiz S.A. elevados para 'BB+' por melhor liquidez e métricas de crédito; Perspectiva estável, 5 de setembro de 2024

Instrumento	Data de atribuição do rating inicial	Data da ação anterior de rating
Opea Securitizadora S.A.		
1ª série da 490ª emissão de CRIs	26 de agosto de 2025	26 de agosto de 2025
2ª série da 490ª emissão de CRIs	26 de agosto de 2025	26 de agosto de 2025

Informações regulatórias adicionais

Outros serviços fornecidos ao emissor

A S&P National Ratings tem fornecido à Opea Securitizadora S.A. o serviço de *Rating Evaluation Services (AOS-OTH)*.

S&P National Ratings não realiza due diligence em ativos subjacentes

Quando a S&P National Ratings atribuiu ratings a um instrumento de operações estruturadas, esta recebe informações sobre ativos subjacentes, as quais são fornecidas por terceiros que acreditamos tenham conhecimento dos fatos relevantes. Tais terceiros são normalmente instituições financeiras que estruturaram a transação e/ou instituições que originaram os ativos ou estão vendendo os ativos aos emissores e/ou uma empresa de contabilidade reconhecida e/ou um escritório de advocacia, cada qual agindo em nome da instituição financeira ou originador ou vendedor dos ativos. Além disso, a S&P National Ratings pode se apoiar em informações presentes nos prospectos de oferta das transações, emitidos de acordo com as leis de valores mobiliários da jurisdição relevante. Em alguns casos, a S&P National Ratings pode se apoiar em fatos gerais (tais como índices de inflação, taxas de juros dos bancos centrais, índices de default) que são de domínio público e produzidos por instituições privadas ou públicas. Em nenhuma circunstância a S&P National Ratings realiza qualquer processo de *due diligence* sobre ativos subjacentes. A S&P National Ratings também pode receber a garantia por parte da instituição que está estruturando a transação ou originando ou vendendo os ativos para o emissor, (a) o qual vai fornecer à S&P National Ratings todas as informações requisitadas pela S&P National Ratings de acordo com seus critérios publicados e outras informações relevantes para o rating de crédito e, se aplicável, para o monitoramento do rating de crédito, incluindo informações ou mudanças materiais das informações anteriormente fornecidas e (b) a informações fornecidas à S&P National Ratings relativas ao rating de crédito ou, se aplicável, ao monitoramento do rating de crédito, de que estas não contêm nenhuma afirmação falsa sobre um fato material e não omitem um fato material necessário para fazer tal afirmação, em vista das circunstâncias nas quais foram fornecidas, e não enganosa.

A precisão e completude das informações revisadas pela S&P National Ratings em conexão com sua análise, pode ter um efeito significativo nos resultados de tais análises. Embora a S&P National Ratings colete informações de fontes que acredita serem confiáveis, quaisquer imprecisões ou omissões nessas informações poderiam afetar significativamente a análise de crédito da S&P National Ratings, tanto positiva quanto negativamente.

Atributos e limitações do rating de crédito

A S&P National Ratings utiliza informações em suas análises de crédito provenientes de fontes consideradas confiáveis, incluindo aquelas fornecidas pelo emissor. A S&P National Ratings não realiza auditorias ou quaisquer processos de *due diligence* ou de verificação independente da informação recebida do emissor ou de terceiros em conexão com seus processos de rating de crédito ou de monitoramento dos ratings atribuídos. A S&P National Ratings não verifica a completude e a precisão das informações que recebe. A informação que nos é fornecida pode, de fato, conter imprecisões ou omissões que possam ser relevantes para a análise de crédito de rating.

Em conexão com a análise deste (s) rating (s) de crédito, a S&P National Ratings acredita que há informação suficiente e de qualidade satisfatória de maneira a permitir-lhe ter uma opinião de rating de crédito. A atribuição de um rating de crédito para um emissor ou emissão pela S&P National Ratings não deve ser vista como uma garantia da precisão, completude ou tempestividade da (i) informação na qual a S&P National Ratings se baseou em conexão com o

rating de crédito ou (ii) dos resultados que possam ser obtidos por meio da utilização do rating de crédito ou de informações relacionadas.

Fontes de informação

Para atribuição e monitoramento de seus ratings a S&P National Ratings utiliza, de acordo com o tipo de emissor/emissão, informações recebidas dos emissores e/ou de seus agentes e conselheiros, inclusive, balanços financeiros auditados do Ano Fiscal, informações financeiras trimestrais, informações corporativas, prospectos e outros materiais oferecidos, informações históricas e projetadas recebidas durante as reuniões com a administração dos emissores, bem como os relatórios de análises dos aspectos econômico-financeiros (MD&A) e similares da entidade avaliada e/ou de sua matriz. Além disso, utilizamos informações de domínio público, incluindo informações publicadas pelos reguladores de valores mobiliários, do setor bancário, de seguros e ou outros reguladores, bolsas de valores, e outras fontes públicas, bem como de serviços de informações de mercado nacionais e internacionais.

Aviso de ratings ao emissor

O aviso da S&P National Ratings para os emissores em relação ao rating atribuído é abordado na política "Notificações ao Emissor (incluindo Apelações)".

Frequência de revisão de atribuição de ratings

O monitoramento da S&P National Ratings de seus ratings de crédito é abordado em:

- Descrição Geral do Processo de Ratings de Crédito (na seção de Regras, Procedimentos e Controles Internos)
- Política de Monitoramento

Conflitos de interesse potenciais da S&P National Ratings

A S&P National Ratings publica a lista de conflitos de interesse reais ou potenciais na seção "Potenciais Conflitos de Interesse".

Faixa limite de 5%

A S&P National Ratings Brasil publica em seu Formulário de Referência, disponível na página de "Informações Regulatórias", o nome das entidades responsáveis por mais de 5% de suas receitas anuais.

As informações regulatórias (PCR - *Presentation of Credit Ratings* em sua sigla em inglês) da S&P National Ratings são publicadas com referência a uma data específica, vigentes na data da última Ação de Rating de Crédito publicada. A S&P National Ratings atualiza as informações regulatórias de um determinado Rating de Crédito a fim de incluir quaisquer mudanças em tais informações somente quando uma Ação de Rating de Crédito subsequente é publicada. Portanto, as informações regulatórias apresentadas neste relatório podem não refletir as mudanças que podem ocorrer durante o período posterior à publicação de tais informações regulatórias, mas que não estejam de outra forma associadas a uma Ação de Rating de Crédito. Observe que pode haver casos em que o PCR reflete uma versão atualizada do Modelo de Ratings em uso na data da última Ação de Rating de Crédito, embora o uso do Modelo de Ratings atualizado tenha sido considerado desnecessário para determinar esta Ação de Rating de Crédito. Por exemplo, isso pode ocorrer no caso de revisões baseadas em eventos (*event-driven*) em que o evento que está sendo avaliado é considerado irrelevante para aplicar a versão atualizada do Modelo de Ratings. Observe também que, de acordo com as exigências regulatórias aplicáveis, a S&P National Ratings avalia o impacto de mudanças materiais nos Modelos de Ratings e, quando apropriado, emite Ratings de Crédito revisados se assim requerido pelo Modelo de Ratings atualizado.

Copyright © 2025 pela Standard & Poor's Financial Services LLC. Todos os direitos reservados.

Nenhum conteúdo (incluindo-se ratings, análises e dados relativos a crédito, avaliações, modelos, software ou outras aplicações ou informações obtidas a partir destes) ou qualquer parte destas informações (Conteúdo) pode ser modificada, sofrer engenharia reversa, ser reproduzida ou distribuída de nenhuma forma, nem meio, nem armazenada em um banco de dados ou sistema de recuperação sem a prévia autorização por escrito da Standard & Poor’s Financial Services LLC ou de suas afiliadas (coletivamente, S&P). O Conteúdo não deverá ser utilizado para nenhum propósito ilícito ou não autorizado. Nem a S&P, nem seus provedores externos, nem seus diretores, representantes, acionistas, empregados nem agentes (coletivamente, Partes da S&P) garantem a exatidão, completitude, tempestividade ou disponibilidade do Conteúdo. As Partes da S&P não são responsáveis por quaisquer erros ou omissões (por negligência ou não), independentemente da causa, pelos resultados obtidos mediante o uso de tal Conteúdo, ou pela segurança ou manutenção de quaisquer dados inseridos pelo usuário. O Conteúdo é oferecido “como ele é”. AS PARTES DA S&P ISENTAM-SE DE QUALQUER E TODA GARANTIA EXPRESSA OU IMPLÍCITA, INCLUSIVE, MAS NÃO LIMITADA A QUAISQUER GARANTIAS DE COMERCIABILIDADE, OU ADEQUAÇÃO A UM PROPÓSITO OU USO ESPECÍFICO, LIBERDADE DE FALHAS, ERROS OU DEFEITOS DE SOFTWARE, QUE O FUNCIONAMENTO DO CONTEÚDO SEJA ININTERRUPTO OU QUE O CONTEÚDO OPERE COM QUALQUER CONFIGURAÇÃO DE SOFTWARE OU HARDWARE. Em nenhuma circunstância, deverão as Partes da S&P ser responsabilizadas por nenhuma parte, por quaisquer danos, custos, despesas, honorários advocatícios, ou perdas diretas, indiretas, incidentais, exemplares, compensatórias, punitivas, especiais ou consequentes (incluindo-se, sem limitação, perda de renda ou lucros e custos de oportunidade ou perdas causadas por negligência) com relação a qualquer uso do Conteúdo aqui contido, mesmo se alertadas sobre sua possibilidade.

Parte do Conteúdo pode ter sido criado com o auxílio de uma ferramenta de inteligência artificial (IA). O Conteúdo Publicado criado ou processado usando IA é composto, revisado, editado e aprovado pela equipe da S&P.

Análises relacionadas a crédito e outras, incluindo ratings e as afirmações contidas no Conteúdo são declarações de opiniões na data em que foram expressas e não declarações de fatos. As opiniões da S&P, análises e decisões de reconhecimento de ratings (descritas abaixo) não são recomendações para comprar, reter ou vender quaisquer títulos ou tomar qualquer decisão de investimento e não abordam a adequação de quaisquer títulos. Após sua publicação, em qualquer maneira ou formato, a S&P não assume nenhuma obrigação de atualizar o Conteúdo. Não se deve depender do Conteúdo, e este não é um substituto das habilidades, julgamento e experiência do usuário, sua administração, funcionários, conselheiros e/ou clientes ao tomar qualquer decisão de investimento ou negócios. A S&P não atua como agente fiduciário nem como consultora de investimentos, exceto quando registrada como tal. Embora obtenha informações de fontes que considera confiáveis, a S&P não conduz auditoria nem assume qualquer responsabilidade de diligência devida (*due diligence*) ou de verificação independente de qualquer informação que receba. Publicações relacionadas a ratings de crédito podem ser divulgadas por diversos motivos que não dependem necessariamente de uma ação decorrente de um comitê de rating, incluindo-se, sem limitação, a publicação de uma atualização periódica de um rating de crédito e análises correlatas.

Até o ponto em que as autoridades reguladoras permitam a uma agência de rating reconhecer em uma jurisdição um rating atribuído em outra jurisdição para determinados fins regulatórios, a S&P reserva-se o direito de atribuir, retirar ou suspender tal reconhecimento a qualquer momento e a seu exclusivo critério. As Partes da S&P abdicam de qualquer obrigação decorrente da atribuição, retirada ou suspensão de um reconhecimento, bem como de qualquer responsabilidade por qualquer dano supostamente sofrido por conta disso.

A S&P mantém determinadas atividades de suas unidades de negócios separadas umas das outras a fim de preservar a independência e objetividade de suas respectivas atividades. Como resultado, certas unidades de negócios da S&P podem dispor de informações que não estão disponíveis às outras. A S&P estabeleceu políticas e procedimentos para manter a confidencialidade de determinadas informações que não são de conhecimento público recebidas no âmbito de cada processo analítico.

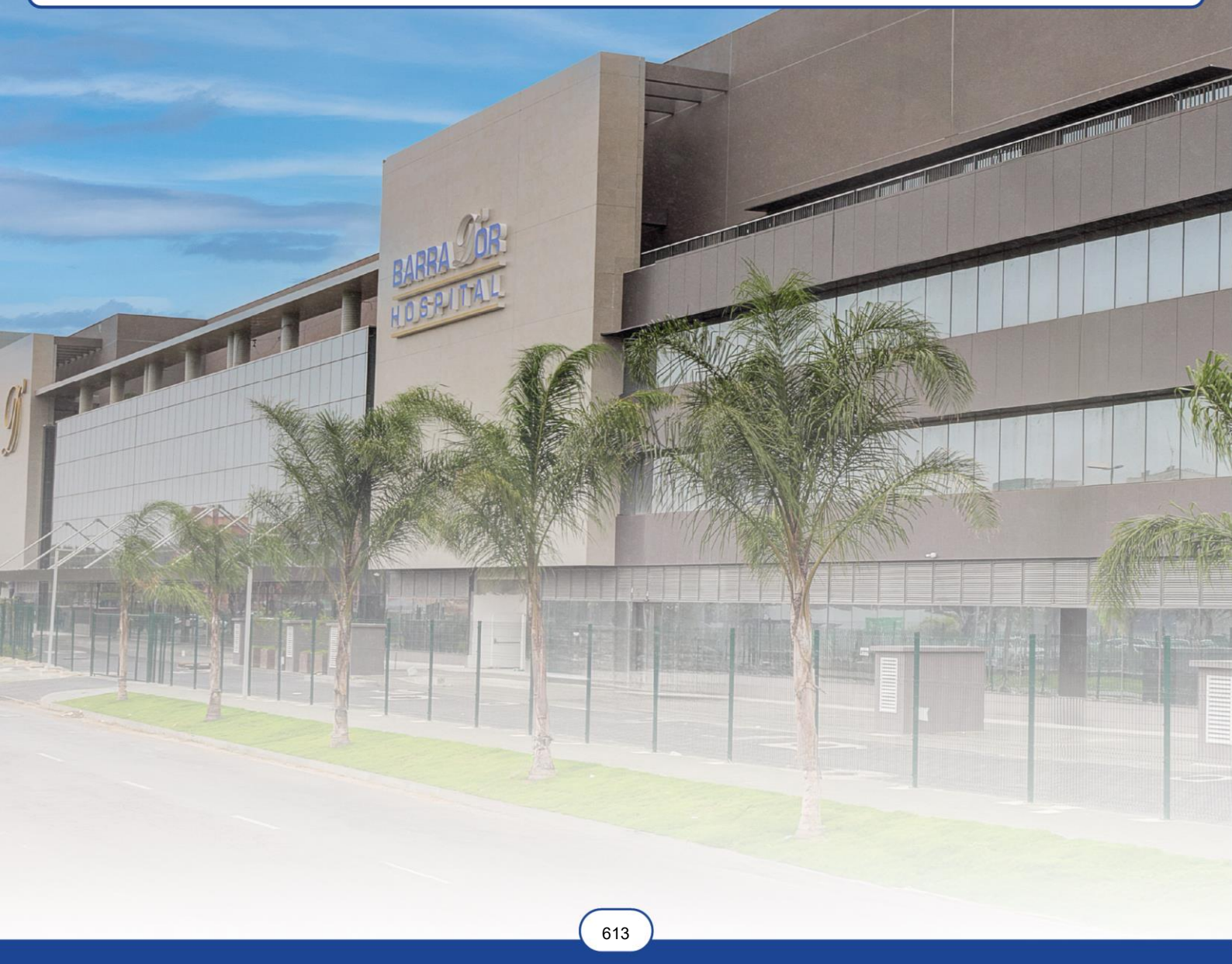
A S&P pode receber remuneração por seus ratings e certas análises, normalmente dos emissores ou subscritores dos títulos ou dos devedores. A S&P reserva-se o direito de divulgar seus pareceres e análises. A S&P disponibiliza suas análises e ratings públicos em seus websites www.spglobal.com/ratings/pt/ (gratuito) e www.ratingsdirect.com (por assinatura), e pode distribuí-los por outros meios, inclusive em suas próprias publicações ou por intermédio de terceiros redistribuidores. Informações adicionais sobre nossos honorários de rating estão disponíveis em www.spglobal.com/usratingsfees.

STANDARD & POOR'S, S&P e RATINGSDIRECT são marcas registradas da Standard & Poor's Financial Services LLC.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IX

Declaração da Emissora referente ao artigo 24 da Resolução CVM 160



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 6687ACB3-C6E1-4F98-8990-C79F2D796507

Declaração da Emissora

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, 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**"), neste ato representada por seus diretores Karine Simone Bincoletto e Thiago Storoli Lucas, no âmbito da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª e 2ª séries da 490ª (Quadringentésima nonagésima) Emissão da Emissora ("**CRI**", "**Emissão**" e "**Oferta**", respectivamente), a ser realizada pela Emissora tendo por coordenador líder a **XP Investimentos Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.,** instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, nº 1.909, Torre Sul, Andar 29 e 30, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.332.886/0011-78, **DECLARA**, nos termos do artigo 24 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**"), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Lei 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e da Resolução nº 60 de 23 de dezembro de 2021, será instituído Regime Fiduciário sobre (a) os créditos imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI ("**Créditos Imobiliários**"); (b) a conta corrente nº 99077-9, mantida na agência nº 0910, banco 341, de titularidade da Emissora ("**Conta do Patrimônio Separado**") e todo os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram o do Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI;

(ii) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no prospecto preliminar da Oferta ("**Prospecto Preliminar**") e que venham a ser prestadas no prospecto definitivo da Oferta ("**Prospecto Definitivo**") e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 490ª (Quadringentésima nonagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda. com garantia fidejussória da Rede D'Or São Luiz S.A.*" celebrado entre a Emissora e a **PENTÁGONO S.A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, na qualidade de agente fiduciário e representando dos Titulares dos CRI ("**Termo de Securitização**");

(iii) o Prospecto Preliminar e o Termo de Securitização contém, e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, da **GNI64 RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**., sociedade empresária limitada com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Voluntários da Pátria, n.º 138, bloco 1, loja 201, Botafogo, CEP 22.270-010, inscrita no CNPJ sob o n.º 47.548.932/0001-37, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Docusign Envelope ID: 6687ACB3-C6E1-4F98-8990-C79F2D796507

("**JUCERJA**") sob o NIRE n.º 332.1216683-0, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, da **REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, na categoria A, em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Francisco Marengo, nº 1312, CEP 03313-000, inscrita no CNPJ sob o nº 06.047.087/0001-39, na qualidade de fiadora, e de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 60 e a Resolução CVM 160;

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

(vi) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 26 de agosto de 2025.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by
Karine Simone Bincoletto
Assinado por: KARINE SIMONE BINCOLETTO:35046030896
CPF: 35046030896
Data/Hora da Assinatura: 23/9/2025 | 19:31 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
C418FD95AC61453...

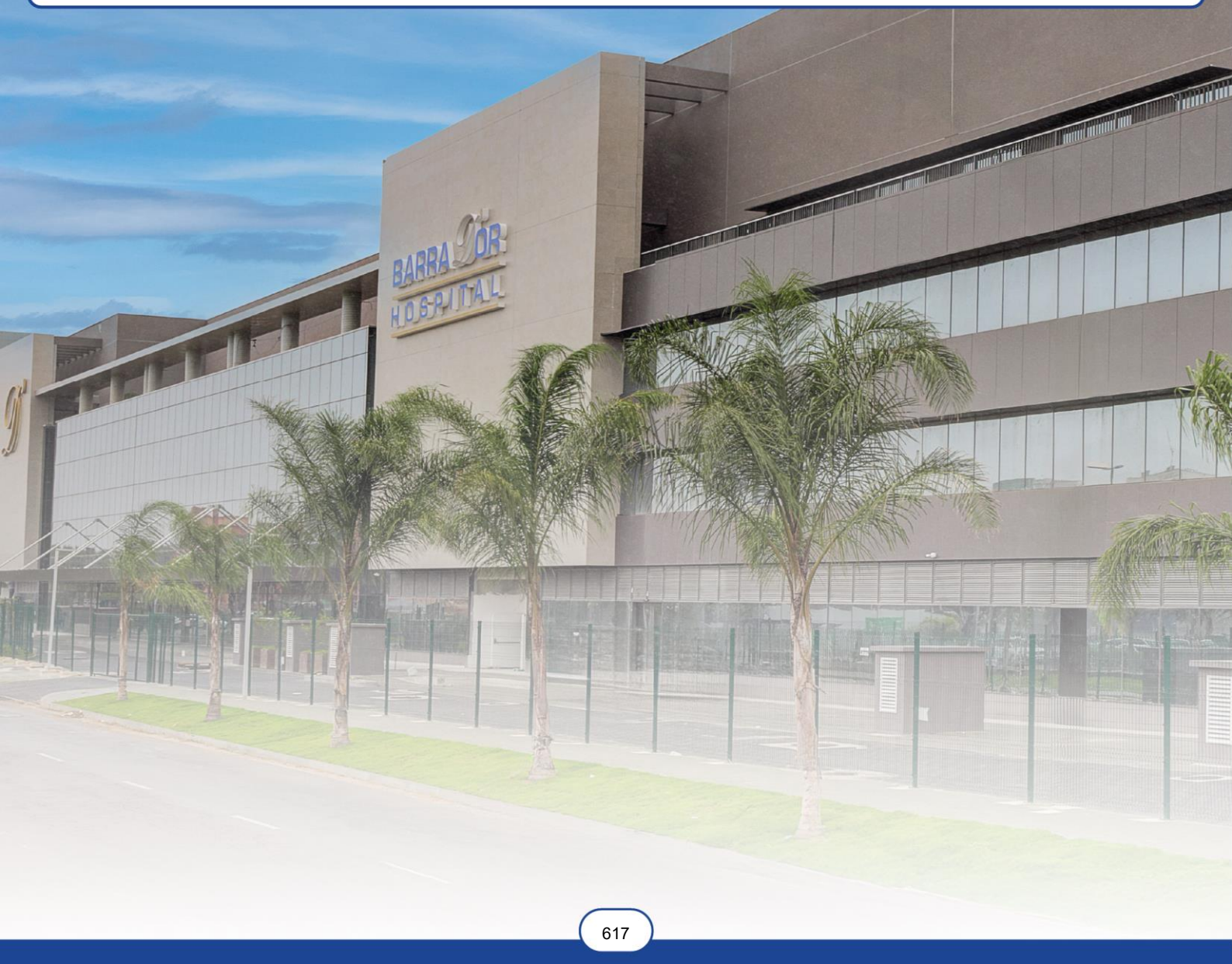
Nome:
Cargo:

DocuSigned by
THIAGO STOROLI LUCAS
Assinado por: THIAGO STOROLI LUCAS:47033571860
CPF: 47033571860
Data/Hora da Assinatura: 23/9/2025 | 18:47 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
B9D83779E9A427...

Nome:
Cargo:

ANEXO X

Declaração da Emissora referente ao artigo 27, inciso i, alínea "c", da Resolução CVM 160



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: FEA2D5BE-6866-40B8-83DB-02FBAFA883AD

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 27, I, (C) DA RESOLUÇÃO CVM 160

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob NIRE 35.300.157.648, neste ato representada nos termos do seu Estatuto Social, no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, em até 2 (duas) séries, de sua 490ª (quadringentésima nonagésima) emissão, a ser realizada sob o rito automático, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII, alínea "b" da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), cujo pedido de registro automático será submetido à análise da CVM, serve-se da presente para, nos termos do disposto no artigo 27, da Resolução CVM 160, **DECLARAR**, para todos os fins e efeitos, que seu registro de companhia securitizadora perante a CVM encontra-se devidamente atualizado.

São Paulo, 26 de agosto de 2025.

DocuSigned by
Thiago Storoli Lucas
Assinado por: THIAGO STOROLI LUCAS:47033571860
CPF: 47033571860
Hora de assinatura: 26/8/2025 | 18:21 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
28A3A21671814A9...

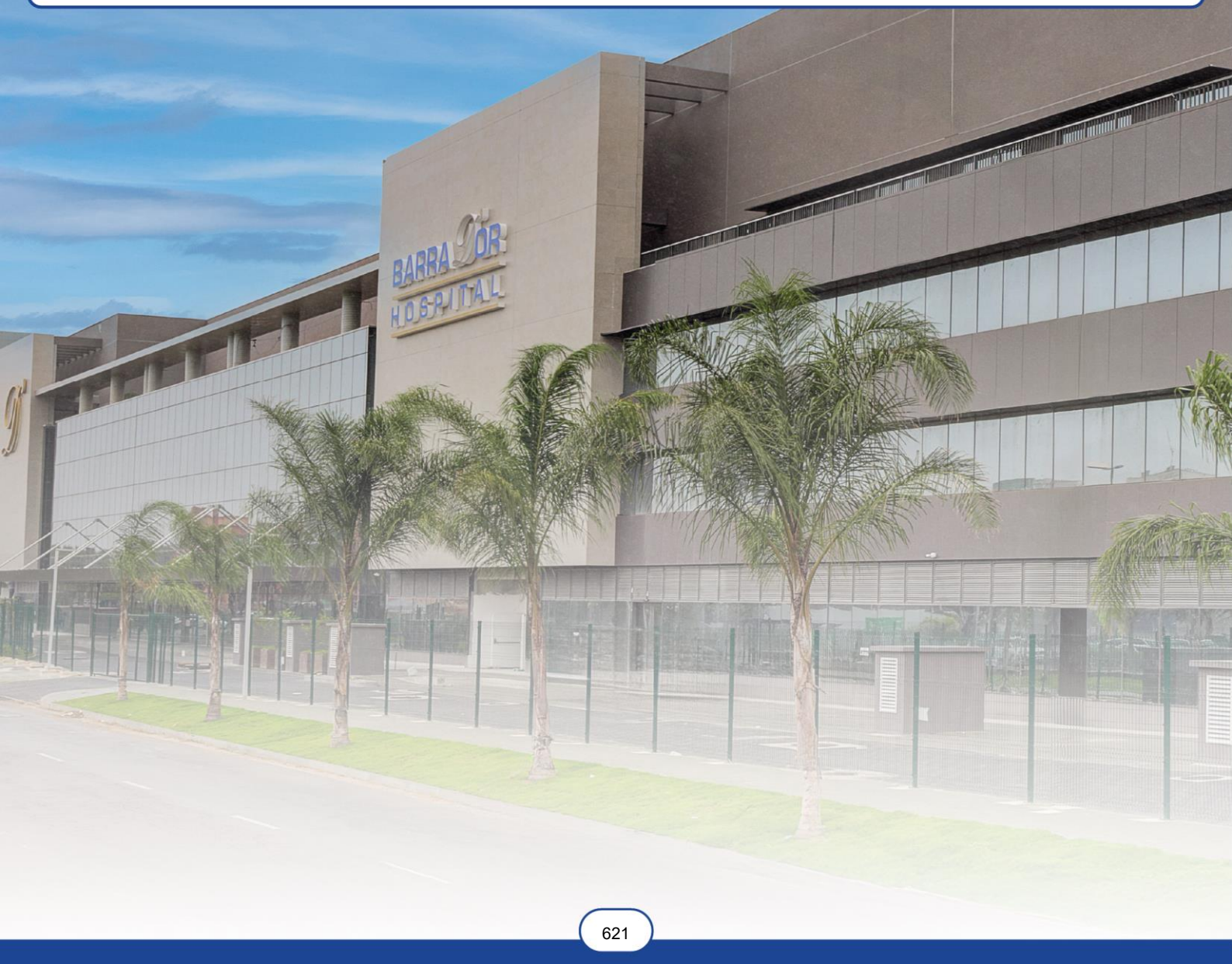
DocuSigned by
Israel Ramos Santos
Assinado por: ISRAEL RAMOS SANTOS:01577599624
CPF: 01577599624
Data/Hora da Assinatura: 26/8/2025 | 17:10 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
6B01CCFFE7FB4A2...

OPEA SECURITIZADORA S.A.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XI

Declaração da Instituição Custodiante nos termos da Resolução CVM 160



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 71543E19-BEBE-4D7B-8533-40F926ABC217

Declaração de Custódia

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira sociedade por ações com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12901, Andar 11 CONJ 1101 e 1102– Torre Norte, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada nos termos do seu Estatuto Social, na qualidade de instituição custodiante ("**Instituição Custodiante**"), nomeada nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 2 (Duas) Séries, sob a Forma Escritural*" por meio do qual as CCI foram emitidas para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários (as "**CCI**"), celebrado em 26 de agosto de 2025, conforme posteriormente aditado em 23 de setembro de 2025, entre a **OPEA Securitizadora S.A.** ("**Securitizadora**" ou "**Emissora**") e a Instituição Custodiante ("**Escritura de Emissão de CCI**"), **DECLARA**, para fins dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60, que lhe foi entregue para custódia uma via 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 das 1ª e 2ª Séries da 490ª (quadringentésima nonagésima) emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente) da Emissora, sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 490ª (Quadringentésima nonagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda. com garantia fidejussória da Rede D'Or São Luiz S.A.*", celebrado entre a Securitizadora e a **Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários**, na qualidade de agente fiduciário dos CRI em 26 de agosto 2025, conforme posteriormente aditado em 23 de setembro de 2025 ("**Termo de Securitização**").

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 23 de setembro de 2025.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

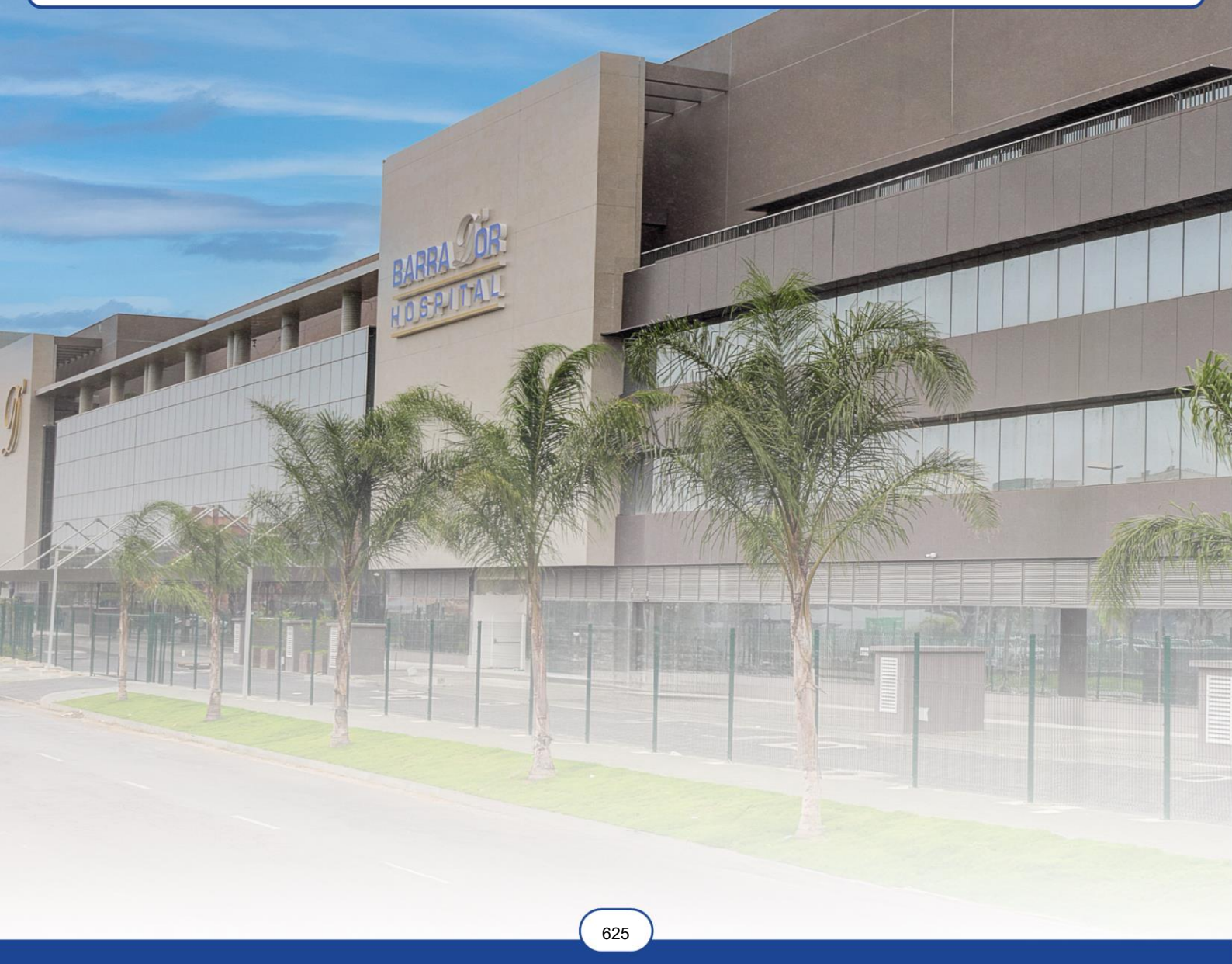
DocuSigned by
Ricardo Lucas Dara da Silva
Assinado por: RICARDO LUCAS DARA DA SILVA:39491144839
CPF: 39491144839
Data/Hora da Assinatura: 23/9/2025 | 19:30 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC ONLINE RFB v5
1244A1F2B5B74A7...

DocuSigned by
Rafael Casemiro Pinto
Assinado por: RAFAEL CASEMIRO PINTO
CPF: 11290169780
Data/Hora da Assinatura: 23/9/2025 | 18:20 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
Emissor: AC OAB G3
F1E38AD2818048F...

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XII

Declaração de inexistência de conflito de interesses do Agente Fiduciário dos CRI



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**
Endereço: Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302-304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102
Cidade / Estado: Rio de Janeiro – RJ
CNPJ nº: 17.343.682/0001-38
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Marcelle Motta Santoro
Número do Documento de Identidade: 185.511 OAB/RJ
CPF nº: 109.809.047-06

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificado de Recebíveis Imobiliários
Número da Emissão: 490ª (QUADRINGENTÉSIMA NONAGÉSIMA)
Número da Série: 2 (duas)
Emissor: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**
Quantidade: 330.000 (trezentos e trinta mil)
Espécie: N/A
Classe: N/A
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, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

Rio de Janeiro, 26 de agosto de 2025.

MARCELLE MOTTA SANTORO:10980904706

Assinado de forma digital por MARCELLE MOTTA SANTORO:10980904706
Dados: 2025.08.26 17:01:20 -03'00'

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS



PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA, DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ªE 2ª SÉRIES DA 490ª QUADRINGENTÉSIMA NONAGÉSIMA EMISSÃO DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

GNI64 RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA DA

REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.

LUZ CAPITAL MARKETS